

第10次川崎市住宅政策審議会 (答 申)

市営住宅の持続的な運営、
マンションの管理適正化の促進等に向けた
住宅施策のあり方について

2021（令和3）年7月

はじめに

我が国はすでに人口減少過程に入り、2015（平成 27）年から 2045（令和 27）年にかけて、約 2,070 万人（約 16.3%）もの総人口の減少が見込まれるとともに、高齢化率は約 27%から約 37%まで上昇する見込みとなっている。

これに対して、川崎市では、2030（令和 12）年頃に人口のピークを迎え、その後は人口減少に転ずるものの、2045（令和 27）年の人口は、2015（平成 27）年と比べて約 9 万人程度上回る見込みである。一方で、川崎市においても高齢化は進行し、2015（平成 27）年から 2045（令和 27）年にかけて、高齢化率は約 20%から約 30%まで上昇する見込みである。

さらに、人口増加に対応するため供給されてきた住宅ストックも高経年化が進んでおり、今後、こうした 2 つの老いが進行する中で、いかにストックを適切に維持、保全、更新しながら、持続可能な地域社会を実現していくかがますます重要となる。

特に、高度経済成長期の人口急増期に多く供給されてきた市営住宅においては、築 40 年を超える高経年ストックが約半数を占め、高齢化率も 50%を超えているなど、すでに課題が顕在化している一方で、住宅セーフティネットの要として、住宅確保要配慮者の増加など社会経済状況の変化への対応が求められている。

また、都市化が進む中での人口増加を支え、市民の居住形態として定着したマンションにおいても、高経年化及び区分所有者の高齢化は進みつつあり、適正な維持管理の確保に向けた取組の強化が求められている。

こうした中、本審議会は、2019（令和元）年 7 月に川崎市長から、市営住宅の持続的な運営、マンションの管理適正化の促進、その他本市の直面する課題に対応するための住宅施策のあり方について、諮問を受けた。

市営住宅については、依然として高い応募倍率が続く一方で、居住期間が長期化しているなどの課題がある中、いかに公平性を確保しながら、既存ストックを効果的に活用していくか、また、ストックの高経年化が進む中、いかに変化する社会ニーズに対応しながら、効率的にストックを再生していくか等について議論を重ねてきた。マンションについては、川崎市においても将来的には、マンションの高経年化が進んでいく中で、いかに管理不全マンションの発生の予防に努めていくか、また、管理組合を主体とするマンション管理に対して行政としてどのように関与していくべきか等について議論してきた。

本審議会の任期中には新型コロナウイルス感染症の世界的大流行が起これ、その後一年以上経過してもなお先行き不透明な状況が続いている。こうした社会経済状況の下、生活基盤としての住まいのあり方への関心はますます高まりつつあると言える。市営住宅とマンションが、将来に渡り、市民が安心して暮らし続けるための生活の基盤として、持続的にその役割を果たすことを期待し、ここに答申する。

川崎市住宅政策審議会（第 10 次）
会長 田村 誠邦

目次

I	公平性を踏まえた住宅セーフティネットの中核を担う市営住宅の持続的な運営確保に向けて	
1	市営住宅を取り巻く現状・課題	1
(1)	市営住宅の提供に関する現状・課題	1
(2)	市営住宅ストックの現状・課題	3
(3)	これまでの市営住宅における取組	4
2	今後の運営にあたっての基本的な考え方	5
(1)	今後の運営に必要な視点	5
(2)	これからの市営住宅に求められる役割	6
(3)	役割を果たすための運営の基本方針	7
3	具体的な取組の方向性	8
(1)	より公平・適確な入居機会の提供	8
(2)	受益と負担の公平性確保	9
(3)	居住安定と円滑な移行に向けたフォロー	10
(4)	管理の体制づくりや管理方式の検討	12
(5)	ストックの最適化	13
4	さらなる取組の推進に向けて	15
II	市民の安心・安全な暮らしを支えるためのマンションの管理適正化の促進に向けて	
1	マンションを取り巻く現状・課題	18
(1)	マンションをめぐる近年の国の動向	18
(2)	市のマンションの現状・課題	18
2	マンションの管理適正化の促進に向けた基本的な考え方	19
(1)	施策の方向性	19
(2)	施策の推進にあたっての基本的な考え方	20
3	具体的な施策の方向性について	20
4	さらなる施策の展開に向けて	22
	資料編	
a.	参考資料	24
b.	審議経過	42
c.	第10次川崎市住宅政策審議会委員名簿	45
d.	川崎市住宅政策審議会への諮問について	48

I 公平性を踏まえた住宅セーフティネットの中核を担う市営住宅の持続的な運営確保に向けて

1 市営住宅を取り巻く現状・課題

(1) 市営住宅の提供に関する現状・課題

(市全体の人口と住宅供給状況)

- ・2020（令和2）年時点で川崎市の総人口は約154万人であり、2030（令和12）年頃の約160万人をピークに、以降は人口減少への転換が想定されている。また、年少人口は2020（令和2）年頃の約19万人、生産年齢人口は2025（令和7）年頃の約106万人をピークに減少へ転じる一方で、老年人口は当面増加を続け、2025（令和7）年までの間に超高齢社会が到来すると想定されている。
- ・2018（平成30）年時点の住宅総数は約78万戸、世帯数は約70万世帯であり、住宅総数が世帯数を上回っている。

(住宅に困窮する低所得者の増加)

- ・65歳以上の高齢者の人口は増加傾向にあり、2050（令和32）年には2020（令和2）年度の約1.5倍の約48万人になることが想定されている。
- ・年収300万円未満の比較的所得の低い世帯の比率が、2008（平成20）年の24.3%から、2018（平成30）年では27.3%に増加している。
- ・65～74歳の高齢者の人口は、2020（令和2）年から2025（令和7）年の間に一度減少することが想定されるが、75歳以上の後期高齢者の人口は今後も増加していくことが想定される。
- ・2018（平成30）年度末時点の障害者総数（精神障害者を除く）は約4.8万人（人口の約3.2%）となっている。2013（平成25）年から2018（平成30）年の間に約4千人が増加しており、人口比率で0.3%の上昇となっている。

(高い応募倍率)

- ・2015（平成27）年度から2019（令和元）年度までの応募倍率は、約9～14倍と高い水準で推移している。
- ・本市の低所得世帯数（統計調査における年収300万円未満の世帯数）に対する公営住宅戸数（市営住宅及び県営住宅の戸数）の割合（カバー率）は12.0%であり、他の大都市（人口100万人超の政令指定都市10市及び東京都特別区）の平均カバー率12.6%と比較すると、本市はやや低いカバー率となっている。

(低所得者向けの民間賃貸住宅の状況)

- ・不動産関係団体が2018（平成30）年12月に実施した、高齢者の民間賃貸住宅への受入れに関する実態調査によると、高齢者の受入れに不安を感じている家主が多く、川

崎市の居住支援協議会*においても不動産事業者からは、支援が見えない中での住宅確保要配慮者*の受入れには不安の声がある。

- ・2014（平成 26）年 8 月の生活保護受給世帯の居住実態に関する調査によると、市内の被保護単身世帯が住む民間借家において、手すり、車いすが使用可能な廊下等のバリアフリー設備がいずれもない住宅は 94%であった。
- ・前述の調査によると、市内の被保護単身世帯が住む民間借家で 25 m²以上の住戸に住んでいる割合が 25%であった。
- ・平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、世帯人数に応じた住宅規模（最低居住面積水準）を満たす市内の民間賃貸住宅のうち、その家賃が住宅扶助費の上限額以下である住戸数は約 44,000 戸（全体の約 15%）しかない。

（入居者の長い居住期間）

- ・2019（平成 31）年 4 月 1 日時点で市営住宅に入居している世帯の居住年数別世帯数をみると、約半数が 20 年以上居住している世帯で、全世帯の約 1 / 6 が 40 年以上継続して居住している。
- ・2014（平成 26）年度から 2018（平成 30）年度までの 5 年間に退去した世帯（全 3,270 世帯）の退去理由をみると、「福祉施設に入居」と「親族と同居」を理由に退去した世帯の合計が 1,058 世帯、「死亡退去」が 875 世帯となっており、それぞれ全体の約 32%、約 27%を占めている。また、「賃貸住宅に転居」、「住宅（一戸建・マンション）購入」を理由に退去した世帯の合計は 817 世帯で全体の約 26%を占めている。

（入居者の高い高齢化率）

- ・2019（平成 31）年 4 月 1 日時点の市営住宅における入居者世帯の世帯属性をみると、65 歳以上の高齢者世帯は 11,295 世帯、障害者世帯は 3,070 世帯、子育て世帯は 1,210 世帯（それぞれ重複する世帯を含む）、いずれにも該当しない世帯は 2,646 世帯となっている。
- ・2019（平成 31）年 4 月 1 日時点の 65 歳以上の入居者数は 15,368 人であり、市営住宅入居者の高齢化率は 52.6%と、全市の高齢化率 20.2%と比べて著しく高くなっている。また、2010（平成 22）年時点の高齢化率 38.7%と比べて 13.9%増加しており、高齢化が急激に進行している。

（入居者の単身世帯の増加）

- ・2019（平成 31）年 4 月 1 日時点の世帯人数別の世帯数の割合をみると、全入居世帯 15,869 世帯のうち、単身世帯は 6,974 世帯で 43.9%、2人世帯は 6,005 世帯で 37.8%、3人世帯は 1,833 世帯で 11.6%、4人世帯は 712 世帯で 4.5%、5人以上世帯は 345 世帯で 2.2%となっている。

- ・国の定めるプログラムを用いた推計によると、市では、住宅に困窮する低所得世帯数は今後 30 年程度、高い水準で推移すると見込まれている。このうち、単身世帯の割合は 2020（令和 2）年の 61.4%から 2050（令和 32）年の 67.3%に増加する見込みとなっている。

（管理方式に関する課題）

- ・市が直接行ってきた市営住宅の管理を 2006（平成 18）年 4 月から公営住宅法に基づく管理代行制度*を導入し、5 年ごとに協定を締結し、川崎市住宅供給公社（以下「公社」という。）に委託してきたが、他の管理方式の導入の可能性についても検討を行う必要性が問われている。
- ・また、指定管理者制度*については事業者選定時に競争性が働くが、市営住宅の管理代行制度では公社への随意契約となっており、競争性が働かず、コスト縮減などのインセンティブ*が働きにくいとの指摘もある。

（2）市営住宅ストックの現状・課題

（市営住宅ストックの現状）

- ・2019（平成 31）年 4 月 1 日時点の全ストック 17,480 戸のうち、特定目的住宅*の戸数は、1,509 戸（8.6%）であり、その内訳は、車いす使用者向け住宅が 135 戸（0.8%）、大家族向け住宅が 181 戸（1.0%）、シルバーハウジング*単身者向け住宅が 741 戸（4.2%）、シルバーハウジング世帯向け住宅が 452 戸（2.6%）となっている。
- ・戸数規模別に団地数をみると、100 戸以上の団地が 54 団地と全体の約半数を占めている。
- ・エレベータの設置状況をみると、全 417 棟のうち、137 棟に 171 基のエレベータが設置されている。
- ・バリアフリーの対応状況をみると、室内に手すりが設置されている住戸は 5,953 戸（全住戸数のうち 33.9%）、室内に段差のない住戸は 5,191 戸（同 29.5%）に留まっている。

（老朽化した市営住宅ストック）

- ・40 m²未満の小規模住戸は 1972（昭和 47）年以前に集中して供給され、1980（昭和 55）年～2003（平成 15）年にかけて 60 m²以上の広い住戸が多く供給されている。
- ・1980（昭和 55）年までに管理開始された 40 年以上経過した市営住宅の建設時の仕様をみると、間取りは狭い居室が多く、廊下や脱衣スペースが無いなどプライバシーに十分配慮されていないほか、バリアフリーや断熱等の性能も、現行の市営住宅の標準性能と比べて十分でない。また、設備についても、浴室はあるものの、浴槽や給湯設備は設置されておらず、室内に洗濯機用の排水設備も整備されていなかった。

- ・耐震化は、2015（平成 27）年度に 100%を達成しているものの、1970（昭和 45）年前後に建設した住宅が多く、建物の老朽化及び設備の陳腐化が進んでいる。管理開始後 40 年超経過しているストックが、約 5 割を占めるため、今後、建替時期を迎える住宅の増加が見込まれている。

（小規模住戸の割合が少ない）

- ・2019（平成 31）年 4 月 1 日時点で入居のある 15,869 戸のうち、住戸面積が 40 m²未満の小規模住戸は 5,245 戸で全体の約 1 / 3 となっている。
- ・単身世帯と 2 人世帯を合わせた 12,979 世帯のうち、住戸面積が 50 m²以上の住戸に 5,159 世帯（39.7%）が入居している。

（厳しい財政状況）

- ・川崎市では、人口が順調に増加しているものの、厳しい社会経済状況の影響で市税収入は伸び悩んでいる。
- ・「扶助費」の増加等により、歳出総額は増加傾向にあり、ここ 20 年間では市税収入の伸びを大きく上回るペースで増加している。
- ・老朽化に伴う修繕費・維持管理費の増加や労務単価上昇や消費税の影響等により、管理代行委託費は増加傾向にある。

（3）これまでの市営住宅における取組

（入居機会の拡大）

- ・長期空き家などの解消に向けては、2018（平成 30）年 11 月から定期募集で申込がなかった空き住戸を申込順（先着順）で募集を行う“常時募集”を開始している。また、定期募集についても年 2 回の実施を 2019（令和元）年度から年 4 回に増やしている。
- ・若年の子育て世帯については、子育て関連の支出割合が高く、居室数を要する等、市営住宅に対するニーズが高いことから、2018（平成 30）年 12 月に、定期借家制度を導入した子育て世帯区分を新設している。

（使用の承継許可の厳格化）

- ・使用者が死亡又は退去した場合に当該市営住宅への同居者の引き続きの入居を認める使用の承継については、高額所得者の収入基準を上回る場合等には許可しないなどの限定的な運用であったが、特定の親族のみに長期間に渡り市営住宅の使用を継続させることとなることや、入居希望者との公平性を確保する観点から、同居している配偶者、または、高齢者・障害者等で特に居住の安定の確保の必要がある者に限定する条例改正を 2012（平成 24）年に行っている。

(市営住宅等ストック総合活用計画の推進)

- ・市営住宅等のストックの効率的な整備・管理を推進することを目的として、第4次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（以下、「4次ストック」という。）を2017（平成29）年に改定している。
- ・4次ストックでは、市内の世帯が今後10年以上は増加傾向が続くことや、その間、住宅確保要配慮者の増加が見込まれることを踏まえて、当面の管理戸数は現状維持とすることとし、将来的な事業量の平準化を考慮し、耐用年数である70年間住棟を良好な状態で活用するため、長寿命化に向けた改善事業を推進していくこと等を位置付けている。

2 今後の運営にあたっての基本的な考え方

(1) 今後の運営に必要な視点

市営住宅の持続的な運営確保の実現という観点から主な課題を整理すると次のとおりである。

まず、ソフト面においては、依然として応募倍率が高い水準で推移する中、居住期間が長期化する入居者が増加しており、このままの状況が続けば入居者のさらなる高齢化に伴い、コミュニティバランス*の維持や次の世代への入居機会の確保が難しくなると予想されることが課題となっている。特に、公費による低廉な家賃での住宅提供という支援を長期に渡り受け続けられる世帯がいる一方で、応募をしてもなかなか入居機会が得られない世帯もいることから、いかに入居機会の公平性を確保するかが大きな課題である。

次に、ハード面においては、増加する高経年ストックでは、建設当時の仕様が現行の標準的な仕様と乖離しているため、長寿命化改善工事については、一定の居住水準の確保が難しいという課題がある。また、これまでファミリー世帯向けの住戸が多く供給されてきたため、単身世帯が増加する中、そのニーズにマッチする小規模住戸の割合が少ないことや、高経年ストックの維持管理・修繕コストが増加傾向にあることなども課題となっている。

こうした課題を踏まえ、次のような視点から市営住宅の運営のあり方を見直していく必要がある。

まず、ソフト面の課題について、住宅に困窮する低所得者の居住の安定と居住水準の確保を図る役割を担っている市営住宅を他の施策で単純に代替して対応することは難しいため、民間賃貸住宅や福祉施策等との適切な役割分担や連携などの新たな視点を取り入れ、これからの市営住宅に求められる役割を再確認した上で、既存ストックをより有効に活用していくべきである。また、地域包括ケアシステムの構築に向けて、世代を超えた地域での支え合いが求められていることから、地域の多様な支援の担い手といかに入居者をつなげていくかという視点も重要となる。

次に、ハード面での課題については、住まいに関する社会ニーズや住まい方が建設当時から大きく変化してきた中、高経年のストックを改修・修繕しながら長期活用することは費用

対効果や資産の有効活用の観点から必ずしも効率的とは言えないため、いかにストックを最適化しながら効率的に運営していくかという視点から、戦略的にストックの再生・活用等を進めていく必要がある。

（２）これからの市営住宅に求められる役割

これからの市営住宅に求められる役割を再確認するにあたっては、まず民間賃貸住宅を含む重層的な住宅セーフティネット*を社会の変容に即して構築していくことが必要である。そのなかで市営住宅の役割を捉え直すとともに、入居する世帯の状況やライフステージ*に応じた役割を検討する必要がある。

まず、重層的な住宅セーフティネットの構築に向けては、現在の民間賃貸住宅では入居が敬遠されがちな高齢者、障害者、外国人、LGBTQ*をはじめとした住宅確保要配慮者の状況に目を向ける必要がある。また、DV被害者など公的サポートとの連携が必要なケースもある。こうした住宅確保要配慮者は、今後も増加していくことが見込まれることから、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実を図る必要がある。川崎市では、居住支援協議会等において、不動産団体や居住支援団体、福祉部局等と連携して、高齢者や障害者等の受入れに対する家主等の不安を軽減する取組が精力的に進められているものの、住宅確保要配慮者の受入れに理解のある家主等はまだ限られている。また、低家賃の民間賃貸住宅では、必要な広さやバリアフリー性能等、一定の居住水準を確保することは難しい状況である。

このため、住宅確保要配慮者の入居機会の確保に向けては、民間賃貸住宅での受け入れ拡大に向けた取組を推進しながら、重層的な住宅セーフティネットの中核である市営住宅においては、既存ストックを最大限有効に活用していく必要がある。

次に、入居する世帯の状況やライフステージに応じた市営住宅の役割を検討するため、実際に2014（平成26）年度からの5年間に市営住宅を退去した世帯の世帯主の入居時年齢と居住期間毎の退去理由の割合を分析したところ、次のような傾向があることがわかった。

- ▶ 比較的若いうちに入居し、30年以上居住した場合や、高齢になってから入居し、退去した場合は死亡や福祉施設への入居といった理由が占める割合が高い一方で、比較的若いうちに入居し、20年前後で退去した場合は、民間賃貸住宅への入居や住宅購入といった理由が占める割合が高い傾向にあった。
- ▶ 高齢になってからの入居世帯について、退去理由をさらに詳しく見ると、福祉施設への入居を理由とする割合は約4割を占め、親族との同居を理由とする割合も約1割を占めていた。

この結果から、市営住宅は、自立した生活を継続するための終の棲家としてだけでなく、若い世代等が民間賃貸住宅等の次のステップに進むための移行過程の場や、高齢者世帯の

生活の変化に合わせた移行過程の場としても活用されていると考えられる。

移行過程の場としての市営住宅の活用は、入居者の流動性向上による入居機会の公平性確保や、移行先となる民間賃貸住宅の活用促進、住宅確保要配慮者への民間賃貸住宅市場の対応拡大のほか、地域包括ケアシステムの前提となる本人の希望と経済力に適った住まいの確保にもつながると考えられる。このため、公平性を確保しつつ、限りある既存ストックをより効果的に活用する観点から、移行過程の場などライフステージに応じた市営住宅の役割を明確化していくべきである。

具体的には、所得の向上等が見込まれる子育て世帯や若年世帯等に対しては、低廉な家賃により経済的な基盤づくりを支援するとともに、就労支援施策や自立支援施策等との連携を図りながら、民間賃貸住宅等の次のステップに進むための移行過程の場としての役割を果たしていくべきである。

また、就労や所得向上が難しい高齢者世帯や障害者世帯等に対しては、福祉施策等と連携を図りながら、できるだけ自立した生活を継続するための場を基本としつつ、適切なケアが受けられる福祉施設等への移行に配慮するなど、生活の変化に合わせた移行過程の場としての役割も果たしていくべきである。

(3) 役割を果たすための運営の基本方針

市営住宅のあり方の見直しの方向性やこれからの市営住宅に求められる役割を踏まえ、次のとおり、「募集制度や提供等」、「管理体制等」、「ストックの運営」について、それぞれ基本方針を設定した。

① 募集制度や提供等に関する方針

ライフステージに応じた役割の明確化に向けて、公平性を確保しつつ、住宅困窮者により適確に提供

② 管理体制等に関する方針

入居者の流動性を向上させるとともに、住宅セーフティネットの充実や福祉施策との連携を図りながら、地域での居住の安定を確保

③ ストックの運営に関する方針

社会ニーズの変化に合わせてストックを最適化しながら、持続可能な運営を確保

これらの方針に基づき、現在、市営住宅が抱える課題の解決だけでなく、民間賃貸住宅を含めた住宅セーフティネットの構築や地域包括ケアシステムの構築において、市営住宅がより適切な役割を果たすことを期待する。

3 具体的な取組の方向性

はじめに、**1** 募集制度や提供等に関する方針に基づき、(1) より公平・適確な入居機会の提供、(2) 受益と負担の公平性確保、続いて、**2** 管理体制等に関する方針に基づき、(3) 居住安定と円滑な移行に向けたフォロー、(4) 管理の体制づくりや管理方式の検討について、最後に、**3** ストックの運営に関する方針に基づき (5) ストックの最適化について、具体的な取組の方向性を提言する。

(1) より公平・適確な入居機会の提供

(期限付き入居制度による募集の拡大)

- ・入居機会の公平性確保に向けて、期限付き入居制度による募集については、その対象世帯を含め、可能な限り拡大していくべきである。特に、子育て世帯や若年世帯等については、民間賃貸住宅等の次のステップに進むための移行過程の場として、期限付き入居制度による募集を基本とするべきである。なお、対象を拡大していく中での対象年齢の上限の考え方については、民間賃貸住宅での高齢者世帯の受入れについて、家主等は、家族や医療・福祉的なケアの状況などにより判断しているケースも確認できることから、対象年齢に上限を設けることは必要ないものとする。
- ・期限については、公平性の観点から基本的には一律の期限設定とすることが望ましいが、現行制度における設定や他都市での運用状況等を参考に検討すべきである。また、運用にあたっては、定期的に検証を行う必要がある。なお、期限の延長を行う場合には、入居希望者との公平性の観点から、特にやむをえない場合に限定すべきである。例えば、入居後に要介護認定を受けたり、障害を抱えたりすることにより、転居が困難となる場合等については配慮が必要と考えられる。
- ・期限付き入居制度については、幅広い世代の入居機会の確保に留意しつつ、段階的に拡大していくべきである。まず、立地性等から特に人気が高い既存住宅や高い応募倍率が見込まれる新築住宅において、期限付き入居制度による募集を行うべきである。また、特に高齢化率の高い住宅や大規模団地については、コミュニティバランスを維持する観点から、期限付き入居制度による募集を拡大することが望ましい。

(若年等単身者等への入居資格の拡大)

- ・現行制度では、単身の入居資格は、60歳以上の高齢者、心身障害者、生活保護の被保護者等に限定されている。今後は、適正なコミュニティバランスを確保する観点に加え、次のステップに進むための移行過程の場としての役割を果たせるよう、単身者の年齢要件を廃止し、若年の単身者等への入居機会を確保するべきである。こうした中で、特殊事情により居住の安定確保が必要と考えられる、例えば、児童養護施設退所者・犯罪被害者・更生保護対象者などの入居機会の確保にも配慮が必要である。

(裁量階層の対象世帯の見直し)

- ・入居収入基準を政令月収 15 万 8 千円から 21 万 4 千円に引き上げている裁量階層の対象世帯について、収入の少ない世帯との入居機会のバランスを考慮し、期限付き入居制度による入居に限定することについて検討を行うべきである。

(申込時点の状況に、より配慮した優遇倍率の見直し)

- ・申込者の困窮度に応じて、より適確に市営住宅を提供するためには、申込時点の世帯の状況等を優遇倍率の設定に適切に反映させる必要がある。こうした観点から、現行の設定をあらためて見直し、申込時点の状況に、より配慮した設定について検討していくべきである。
- ・現行制度において 5 倍の優遇倍率が設定されている世帯の中でも母子父子世帯や、特別障害者のいる世帯、要介護者のいる世帯などはより困窮度が高いと考えられるため、応募状況などを踏まえ、倍率の見直しについて検討を行うべきである。なお、要介護者については介護の状況が変動しやすいこともあり、申込時点の評価については、介護サービスの利用状況も含めて、慎重に検討を行う必要がある。
- ・5 年以上の落選者の優遇倍率 (30 倍) については、他の優遇倍率 (3 倍または 5 倍) と比較して大きな倍率となっている。近年、常時募集の開始によって、次の定期募集を待つことなく入居することも可能になったことから、倍率の見直し又は廃止について検討を行うべきである。

(住戸の仕様等を考慮したより適確な提供等)

- ・一般世帯向けの住戸においては、申込者の選択の自由度を高めるため、世帯人員に応じた広さや間取りの区分のみを設定するなど、できるだけ単純化すべきである。また、申込者が自身で判断できるように、募集住戸の情報提供や案内について工夫する必要がある。
- ・アクセシビリティの高い 1 階の住戸等については、障害者や高齢者世帯などに対象を優先して募集するなど工夫する必要がある。
- ・車いす使用者向け住宅については、現在、登録制により募集しているが、空き住戸が少なく、入居までに一定期間を要している。その一方で、車いす使用者が死亡等で不在となった場合でも、同居親族等が居住し続けるケースもあることから、今後は待機者の入居機会の確保に向けて、短期間での期限付き入居制度を原則とし、期限満了時に入居条件を満たす場合には再許可を行うなどの制度の導入について検討が必要である。

(2) 受益と負担の公平性確保

(公平性の確保)

- ・市営住宅の家賃は公営住宅法の改正に伴い 1996(平成8)年度から、申込時の世帯収入額に応じた基礎使用料をもとに、住宅の広さや築年数、利便性等を考慮して決定することとなっている。改定時から年数も経過していることから、現状と比較して入居者間の利便性を適確・公平に反映しているか改めて検証し、必要に応じて利便性係数や減免制度の見直しを行うことが望ましい。

(利便性係数の見直し)

- ・立地については、市では駅からの距離を設定基準にしているが、民間市場の家賃相場では固定資産税評価額との相関関係が認められることや、他都市でも多く採用されていることも踏まえ、固定資産税評価額を基に段階ごとに分類し、利便性係数に反映させる方式が望ましい。
- ・設備については、特にエレベータのない住宅の利便性係数には配慮を行うことが望ましく、他の設備についても市が標準を定め、適切に利便性係数に反映させていくべきである。
- ・入居後に世帯人数が減り、結果的に広い住戸に単身者が入居しているなど、居住状況にミスマッチが生じる場合がある。こうしたケースでは、世帯人数に見合った規模の住戸に住む世帯に比べ、より大きな便益を得ているとも考えられることから、当該住戸の利便性係数を見直すか、団地内の小規模な住戸に住み替えを促すことなどについても、今後、検討を行うことが望ましい。

(減免制度の見直し)

- ・現在の減免制度は申告者の世帯収入額によって減免後の使用料を決定する仕組みとなっており、例えば、住宅の広さや築年数、立地性等に大きな差があっても使用料に差が生じないケースや、世帯収入が0円の申告者の減免後の使用料は0円となるようなケースがある。このため、本来の住宅使用料に減免率を乗じて算定する方式や、本来の住宅使用料から固定額を減じる方式など、他都市の取扱いなども参考にしながら、より公平な減免制度へと見直していくことが望ましい。

(3) 居住安定と円滑な移行に向けたフォロー

(居住安定に向けた継続的な支援体制)

- ・市営住宅の入居者の状況把握については、これまでも、収入申告や住宅使用料の支払いなどの相談対応の機会や、他の入居者からの情報提供、単身高齢入居者への緩やかな見守り活動によって市や管理代行者である公社が入居者の状況把握に努めているが、今後は、福祉部局や福祉機関等と情報を共有し、適確なタイミングで地域における多様な支援の担い手につなげることで、早期に支援が必要な入居者に対して相談

対応や様々な支援活動を行うことができる仕組みづくりを検討していくことが望ましい。

- ・こうした仕組みは入居者が地域内に移行した後の支援の継続性確保においても有効と考えられる。

(市営住宅を核とした地域での居住安定)

- ・川崎市の地域包括ケアシステム推進ビジョンの基本理念である「誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域の実現」を図るため、市営住宅を地域資源の一つとして活用することが重要であり、集会所や空き住戸、敷地スペースを活用して市営住宅入居者だけでなく、市営住宅を核として地域の方が誰でも利用できる相談対応や介護・生活支援サービス等福祉機能の充実を図ることについて検討を行うことが望ましい。
- ・取組みにあたっては、自治会や民生委員、地域包括センター、NPO*などによる主体的な活動が行われている団地をモデル的に選定し、市営住宅の管理者と地域の支援の担い手が定期的に課題や情報の共有を図るなど、市営住宅入居者が地域の多様な支援の担い手とつながりやすい環境づくりに努め、必要に応じて検証を行うことが望ましい。

(民間賃貸住宅等への移行サポート)

- ・民間賃貸住宅等への円滑な移行に向けて、経済的に自立する力を蓄えられるよう、就労支援施策や自立支援施策などの取組と連携を図る必要がある。また、子育て世帯等の経済的な自立に向けた取組として、職業訓練支援施策等との連携などについても検討を行うことが望ましい。
- ・住み替えにあたってのサポートとしては、居住支援協議会のすまいの相談窓口*との連携による入居者に合った公的賃貸住宅や民間賃貸住宅などの住み替え先の紹介や、社会福祉協議会による転居資金の貸付制度の案内等が考えられる。
- ・川崎市では、市や公社、不動産店、家主、支援団体などから構成される川崎市居住支援協議会を2016（平成28）年6月に設立し、高齢者など住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅を増やす取組や効率的な賃貸住宅探しの相談・支援体制の構築に向けた活動を行ってきた実績があることから、今後は、そのノウハウを市営住宅から民間賃貸住宅等への移行サポートにも活かすことが望ましい。

(特定公共賃貸住宅の活用方針について)

- ・特定公共賃貸住宅*（以下、「特公賃」という。）は、中堅所得者向けのファミリータイプの賃貸住宅として市が供給を行っているが、管理開始から20年近く経過したことから、傾斜型の家賃補助額の減少とともに、入居率も一時、約50%まで減少した

が、使用料の見直しや市営住宅の収入超過者への斡旋などを行い、約 67%まで回復している。

- ・民間賃貸住宅が充実してきている中では、中堅所得者向けの賃貸住宅の供給を行政が行う意義を考えると、単なる空き住戸の活用ではなく、市営住宅からの移行先や、民間賃貸住宅では敬遠される傾向のある住宅確保要配慮者の受け入れなど、市営住宅と民間賃貸住宅の間を補完する公的賃貸住宅としての本来の役割を果たす活用が望ましい。

(4) 管理の体制づくりや管理方式の検討

(評価方法の見直し)

- ・第9次川崎市住宅政策審議会の答申を受け、評価の客観性を担保するため、指定管理者制度に準じて第三者が評価に関与する新たな評価方法を導入し、第10次川崎市住宅政策審議会からは、下部組織として事業評価部会を設置し、評価内容の確認と令和4年度以降の市営住宅の管理手法について検討を行った。
- ・評価については、2019（令和元）年度からは、公社から年度当初に事業計画書、年度終了後に自己評価をそれぞれ提出させ、市が事業計画書に基づき達成度を評価し、事業評価部会において評価の確認を行った。
- ・2019（令和元）年度の公社の管理は適正標準点であると言えるが、公社のサービス向上や地域貢献などのプラスアルファを評価に加えることについて検討を行うべきである。
- ・今回の評価実施を踏まえ、市は市営住宅の管理において公社に求める水準や目標値をより明確にして、市の仕様書や要求水準を公社に示すべきである。

(管理方式の比較検討)

- ・市営住宅の管理方式としては、管理代行制度と指定管理者制度の2つの方式が他都市においても採用されていることから、それぞれの特徴や委託業務範囲、市営住宅の管理に求められる事項などについて比較検討を行った。
- ・管理の適切性については、他都市においても指定管理者制度によって標準的な業務は適切に行われていると思われる。
- ・費用面については、指定管理者制度の場合、入札によって管理者を決定するため、競争性などによって委託費の削減の可能性はある。なお、指定管理者制度は、民間ノウハウを活用したサービス向上についても期待できる。
- ・しかしながら市営住宅の場合、公営住宅法において、使用料の決定・徴収など「市のみ可能な業務」、入居者の決定、同居許可、承継許可など「市又は管理代行者が可能な業務」があり、指定管理者制度を採用した場合に管理者が行うことができる業務範囲は限定されるため、市職員数などの行政負担は増加することとなり、委託料だけで

はなく市職員などの直接経費も含めて総合的に判断すると現時点では指定管理者制度が管理代行制度と比較して必ずしも優位性があるとは言えない。

- ・安定性については、現時点では参入可能な事業者が少ないため、入札による管理者の変更に伴い入居者へのサービス水準が不安定になることや経営判断によって管理者が撤退するリスクもある。
- ・「これからの市営住宅の管理に求める事項」としては、市営住宅から民間賃貸住宅等への移行をサポートする仕組みづくりについて検討を行うべきであることから、公社が担っているすまいの相談窓口と一体的に取り組むことで相乗効果が期待できる。
- ・今後は、市営住宅入居者と地域のつながりづくりが重要であり、福祉部局、地域包括支援センター等との連携について、公社にはこれまで培ったノウハウがあり、地域のネットワークを活かした継続的な支援が期待できる。

(次期管理方式)

- ・指定管理者制度でも標準的な業務は概ね実施は可能であると考えられるが、現時点では参入の可能性がある民間事業者が少ないため、競争性が働きづらく安定性の面でも課題がある。また、「これからの市営住宅の管理に求められる事項」は、重要な視点であり、現時点では公社による管理に優位性があるため、次期管理期間は管理代行制度の継続が望ましい。
- ・今後の取組として、インセンティブやチャレンジングな業務に関する指標設定の工夫や、公社のメリットである「民間賃貸住宅等への移行のサポート」や「入居者と地域とのつながりづくり」の進捗状況を確認しながら、公社の評価を適正に行うとともに、指定管理者制度の導入の可能性も含めて民間事業者が参加しやすい環境を作っていくことが望ましい。

(5) ストックの最適化

(立地特性や地域における需要を踏まえた住戸数配置・土地利用)

- ・市営住宅の持続可能な経営確保に向けては、限りある市営住宅ストックを効果的・効率的に活用する必要があり、団地の集約再編の際には政策的役割を踏まえ、立地特性や周辺地域における市営住宅に対するニーズを踏まえた住戸数配置や土地利用について検討するべきである。
- ・利便性の高い立地では、敷地の有効活用の観点から他の施設への転用なども考えられるが、次のステップに進むための移行過程の場として働きやすい環境で子育て世帯や若年世帯等に効果的な支援を行うため、一定程度市営住宅も確保するべきである。また、高層化や集約再編により敷地のさらなる有効活用を図ることが望ましい。
- ・一方、利便性の低い立地では、将来の需要の変化や周辺環境を考慮した上で、住戸数の見直しも含めて検討するべきである。また、集約再編に合わせて、余剰地を活用す

る場合には、医療や介護、スーパー等の生活利便施設等、地域包括ケアシステムの構築に資する機能の確保について検討することも必要である。

(若年の単身世帯等の入居機会確保に向けて小規模住戸の割合を拡大)

- ・現状の市営住宅ストックでは小規模住戸が不足しており、今後も単身世帯の占める割合の増加が想定されるため、将来的にさらに単身者向けの住戸が不足すると懸念される。
- ・そこで、入居世帯の現状や将来の変化を踏まえた市営住宅ストックを形成していくため、世帯規模等に応じてより適確に提供する観点から、前述した若年の単身世帯等への入居機会拡大の必要性も踏まえ、単身者向け住戸など小規模住戸の割合を高めていくことが必要である。
- ・なお、市営住宅ストックは長期的に見てさらなる変化にも対応することが求められることから、市営住宅の建替等においては将来のニーズへの変化に対応できるよう、間取りや配置などを工夫することも必要である。

(周辺地域の居住環境向上に寄与する余剰地の有効活用)

- ・創出される余剰地については安易に売却するのではなく、定期借地の活用も含めて政策的に活用を検討していくべきである。
- ・例えば、子育て施設や医療施設、介護施設、生活利便施設等の導入も考えられる。
- ・なお、介護施設については、入所者のみが利用できる施設よりも、デイサービス*や小規模多機能型居宅介護*等のような地域の在宅生活を支える施設が望ましい。
- ・また、地域ニーズを踏まえ、民間活力等を積極的に活用していくことも必要である。

(建替え事業におけるコスト縮減や適切な財源確保)

- ・厳しい財政状況の下でストックの最適化を実現するためには、小規模団地の集約化、総床面積の縮減や余剰地活用、集約再編におけるPFI*の実施等によりコスト縮減や定期借地の活用など適切な財源確保に努める必要がある。
- ・総床面積の縮減については、今後建替えの際に単身者向け住戸など小規模住戸の割合を増やし整備することに加え、コスト縮減の観点から一定の居住水準を保ちながら、住戸の間取り面積のサイズダウンなどについても検討することも必要である。
- ・集約再編の実施にあたっては、PFIによる余剰地活用事業と整備事業の一体的な実施などの民間活用について、検討していく必要がある。

(建替えの前倒し)

- ・現行のストック計画に基づく建替え事業のペースでは、現状の世帯規模に応じた住戸仕様とするストックの再整備には50年程度要することが想定されることから、次期

ストック計画に向けて、費用対効果を踏まえ、建替え事業の前倒しや長寿命化改善の見直しについて検討すべきである。

- ・市営住宅ストックは、階段室から各戸に出入りする階段室型住棟と共用廊下から各戸に出入りする片廊下型住棟に大別され、前者は主に 1980 年代までに、後者は 1990 年代以降に建設されている。
- ・長寿命化改善工事については、基本的に階段室型住棟の住戸を対象とすることが多く、エレベータや手すり等を設置しても、バリアフリー性能等居住水準が確保できないことが課題である。また、工事に要した費用に対して、工事実施後の供用期間が 20 年程度しか使用できないことから建替え事業との費用対効果の比較検証が必要である。
- ・建替え事業については、現行計画では 2032（令和 14）年～2042（令和 24）年の期間に事業量が集中することが想定されることから、財政負担や年間事業量の平準化を図るなどの検討が必要である。

（早期建替えと長寿命化の組合せの最適化）

- ・効果的に集約再編を行う観点から、修繕費や管理費の縮減を図るとともに、建築時期の異なる団地間で建替えのタイミングを合わせるために、老朽化した団地の早期建替えと長寿命化の組合せの最適化を図ることなども検討すべきである。

（大規模住戸の分割改修）

- ・既存建物を有効活用しながら小規模住戸の割合を拡大する方法として、エレベータが設置されているなど一定のバリアフリー性能を有し、かつ、60㎡を超えるファミリー向けの比較的大規模な住戸が大半を占めている 1990 年代に供給された住宅を単身者向住戸に分割改修することも有効と考えられる。
- ・こうした住宅で単身者向住戸を一定数確保することにより、入居後に世帯人数が減った場合の団地内の住み替え先の確保や、世帯構成の多様化が図りやすくなる効果が見込めると考えられる。また、改修後も 30 年程度と長く供用できるため、改修工事の費用対効果を高める効果も期待できる。

4 さらなる取組の推進に向けて

ここでは、本審議会では時間的制約から十分な議論には至らなかったものや、現時点では制度上の制約等からすぐには実現が難しいものなど、今後、引き続き検討を行っていくべき取組について、検討の方向性を提示する。

（既存入居者を含めたさらなる流動性向上）

- ・入居者・入居希望者間の公平性の確保に向けては、新規入居者に対する期限付き入居

制度による募集に加え、居住期間の長期化が課題となっている既存入居者についても入居者の流動性を向上させる仕組みについて検討していくことが望ましい。

- ・既存入居者に対しても就労支援施策等と連携して民間賃貸住宅への移行を促す取組や、使用者の死亡等による同居親族への承継時に新たに使用許可を行う際に、期限付きの使用許可へ切り替えることなどについても検討していく必要がある。

(多様なパートナーシップや友人同士などによる新たな住まい方への対応)

- ・今後、価値観の多様化や単身世帯の増加が進む中で、血縁や婚姻関係によらない多様なパートナーシップや友人同士などが“家族”として家を借りることについてのニーズが将来的に高まっていくことも想定される。こうしたニーズへの対応については、民間賃貸住宅における対応も参考にしながら、市営住宅における制度設計や運用上の課題等について研究していくことが望ましい。

(福祉施策との役割分担を踏まえた減免制度の見直し)

- ・障害者を対象とした減免制度については、市営住宅に入居している障害者世帯と民間賃貸住宅に入居する障害者世帯との公平性という観点に加え、制度を導入した経緯や、障害者施策における住居費負担に対する考え方、現行制度の対象者への影響等を踏まえ、福祉施策と適切に役割分担しながら、制度のあり方について慎重に検討を行っていく必要がある。

(管理業務における地域のNPOや事業者等の活用)

- ・市営住宅の管理については、事務の効率化やコスト縮減、サービスの平準化だけではなく、地域のNPOや事業者等を活用し、育成していくという視点も重要である。地域のNPOや事業者等を管理体制に組み込む仕組みづくりなどについても検討し、地域資源を活用しつつ、地域の活性化にもつなげていくことが望ましい。

(在宅介護等に対応した間取りの工夫)

- ・将来の高齢化等に対応するため、バリアフリーや断熱化等の一定の居住水準の確保に加え、トイレや浴室等を含めた間取りを工夫することにより、効率的に介護を受けられるような住戸とするなど、訪問介護、小規模多機能型居宅介護等の外部のサポートを得ながら住み続けることができるような検討も必要がある。

(政策空家の短期的活用や期間短縮等によるストック全体の稼働率向上)

- ・今後、期限付き入居制度の拡大にともない、建替え事業等が予定されている住宅において退去が増加すると、建替え事業等を円滑に進めるために募集が停止される政策空家^{*}が増加することから、ストック全体の稼働率の向上に向けて、活用のために必

要となるコストと活用期間のバランス等にも留意しつつ、目的外使用を含む短期的活用や政策空家の期間短縮等について検討していく必要がある。

Ⅱ 市民の安心・安全な暮らしを支えるためのマンションの管理適正化の促進に向けて

1 マンションを取り巻く現状・課題

(1) マンションをめぐる近年の国の動向

- ・今後、築40年を超える、いわゆるマンションの高経年化が進んでいくことが見込まれているが、このような高経年マンションでは、ハード面において生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い。
- ・全国的には、適切な維持管理が行われず、居住者や近隣住民等の生命・身体に危険を生じるようなマンションが発生しているが、このような管理不全マンションへの対応には、多大な時間的・金銭的コストを要するおそれがあるため、2020（令和2）年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「適正化法」という）が改正（令和4年4月施行予定）され、マンション管理適正化に向けた取組に関する地方公共団体の権限が強化された。
- ・適正化法の改正により、マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成、助言・指導等の制度等が新たに創設された。また、計画を定めた地方公共団体は、マンションの修繕や資金計画、管理組合の運営状況等が一定の基準に適合するマンションを認定する「管理計画認定制度」を実施できるようになった。

(2) 市のマンションの現状・課題

(ストック数の状況)

- ・2016（平成28）年時点で、市が把握する市内のマンション件数は2,956件、住戸数は172,310戸あり、市内全住戸数の約1/4、持ち家住戸数の約半分を占めている。
- ・2020（令和2）年時点で317件であった築40年超のマンション件数は、2030（令和12）年にはおよそ1050件、2040（令和22）年にはおよそ2000件に増加することが予想される。

(高経年マンションの管理の実態)

- ・2020（令和2）年に、360団地に対して実施した市の調査(※)結果によると、市内に管理不全マンションは確認されなかった。なお、管理が良好なマンションは67.5%、やや良好が24.4%、やや不良が8.1%であった。

(※)高経年マンション等を対象に実施した外観目視調査。

調査項目は外壁の汚れ・ひび割れ、鉄部のさび、敷地内の清掃状況等。

(マンション管理組合が抱える課題)

- ・2018（平成30）年に、市は、市内2,956件のマンション管理組合に対して、アンケ

ート調査を実施した（有効回収率 17.8%）。その主な結果と確認された課題は以下のとおりである。

- ▶ 管理組合が管理・運営上問題と感じていることとしては、「居住ルールを守らない居住者がいること」が 39.1%と最も多く、「組合活動に無関心な組合員が多いこと」が 37.0%、「役員等のなり手がいないこと」が 30.3%でこれに続く。このうち、「組合活動に無関心な組合員が多いこと」及び「役員等のなり手がいないこと」については、高経年マンションほど回答割合が高い傾向であった。
- ▶ 長期修繕計画*を作成しているとの回答割合は 86.9%、作成していないとの回答割合は 11.0%であった。なお、高経年で住戸数規模の小さいマンションほど、長期修繕計画を作成していない割合が高い傾向であった。
- ▶ 管理会社に管理委託をしているマンションでは、維持・管理等に関する相談先として委託先の管理会社を挙げる割合が最も高く、75.2%であった。一方、自主管理を行っているマンションでは、相談できる専門家はいないとの回答割合が最も高く、46.5%であった。このことから、第三者的立場の相談先がないマンションが一定程度存在することが伺える。

（市の主なマンション支援）

- ・川崎市マンション管理組合登録・支援制度*では、登録したマンションに対して、管理組合交流会の開催、マンション便りの発行等の情報提供や意識啓発に資する取組を実施している。なお、2021（令和 3）年 3 月時点の本制度への登録マンション件数は 580 件である。
- ・さらに、本制度に登録したマンションを対象に段差解消工事等費用助成制度*を実施している。
- ・（一財）川崎市まちづくり公社で実施している無料相談窓口では、管理組合の運営や建物等の維持管理等に関する相談に応じるとともに、必要性が認められた場合、マンション管理アドバイザーを無料で派遣している。
- ・耐震対策としては、いわゆる旧耐震基準のマンションを対象に、一級建築士を派遣し、耐震診断を行うにあたっての予備調査を無料で実施する「川崎市マンション耐震診断に係る予備調査事業」や管理組合の耐震改修等を支援する「川崎市マンション耐震改修等事業助成制度」を実施している。

2 マンションの管理適正化の促進に向けた基本的な考え方

（1）施策の方向性

- ・国の調査によると、高経年マンションでは、区分所有者の高齢化等を起因として管理組合の担い手が不足し、組合活動が停滞する傾向が示されている。
- ・市内に管理不全マンションは確認されていないが、今後、ストックの高経年化及び区

分所有者の高齢化が進む中、適正な管理が行われず、管理が不十分なマンションが増加することが懸念される。

- ・管理不全マンションが発生した場合、居住者や近隣住民等の生命・身体に危険を生じるとともに、周辺地域の景観や治安等への悪影響など市民の暮らしの安心・安全が脅かされることが懸念される。そこで、将来にわたって市民が安心して暮らし続けていくために、市は、マンションの管理不全化の予防に努めるべきである。

(2) 施策の推進にあたっての基本的な考え方

まず、マンションの管理不全化を効果的かつ効率的に予防するには、増加する高経年マンションの実態を継続的に把握し、管理水準が低いマンションに対しては管理水準を引き上げるとともに、一定の管理水準にあるマンションに対しては管理水準の維持向上を図るなど、管理水準に応じた施策を展開していくことが必要である。

次に、マンションの管理運営には、意識・価値観・経済力等が異なる区分所有者間の合意形成が必要になるという特殊性がある。さらに、区分所有者の多くは建物等の維持管理等に必要な専門的知識や経験を必ずしも有していない。そこで、マンションの特殊性への理解や維持管理等に関する知識を深め、適正な管理を行えるよう、管理組合及び区分所有者に対して情報提供や意識啓発等を継続的に実施することが必要である。

また、マンションは私有財産であり、管理の主体は、あくまで管理組合であることから、市は管理組合の主体的な取組を促し、適正管理へと誘導することが必要である。

3 具体的な施策の方向性について

ここでは、前述した施策の推進にあたっての基本的な考え方を踏まえ、川崎市が実施すべき具体的な施策について提言する。

(市内マンションの管理状況の実態把握)

- ・マンションの管理不全化の兆候は、建物等の劣化や敷地等の清掃状況等の外観に現れてくると考えられる。このため、実態把握の方法としては、管理不全の兆候があるマンションを効率的に調査することが可能な外観目視調査を継続的に実施していくべきである。
- ・特に、住戸数規模が小さいマンションについては管理の担い手の確保がより困難となり、管理活動が停滞していくことが懸念されるため、注視していく必要がある。
- ・外観目視調査により管理水準が低いと判断されたマンションに対しては、管理組合へのヒアリング調査等を行い、より詳細に実態を把握することが望ましい。

(管理水準に応じた取組)

- ・一定の管理水準にあるマンションについては、水準の維持向上を図るため、管理組合からの支援の求めに応じた情報提供等の既存施策（管理組合登録・支援制度、相談窓口における相談対応、セミナーやパンフレット等による情報提供・意識啓発等）を引き続き実施すべきである。
- ・管理水準に応じた取組としては、例えば管理水準に応じたテーマを設定した交流会やセミナー等を実施するなど、既存施策を活用しながら管理水準に応じた柔軟な支援のあり方を検討すべきである。
- ・特に管理水準が低く、支援が必要なマンションに対しては、アドバイザーの派遣等を市側から働きかけるなど、アウトリーチ*型の情報提供・意識啓発を検討すべきである。

（情報提供や意識啓発等の継続実施）

- ・管理組合登録・支援制度は、市からの情報提供や意識啓発等を継続的に実施するためのツールとして有用であることから、登録数の増加に努めるべきである。
- ・また、情報提供等の対象は、管理組合内の任期中の役員などが中心になりがちであるが、各区分所有者等に対しても情報提供や意識啓発等を実施していくことが望ましい。方法としては、相談窓口やセミナー案内等の市のマンション施策に関する情報を一元化したポータルサイト*を作成し活用することや関係部局と連携した周知啓発等の実施などが考えられる。
- ・相談窓口については、オンラインによる相談対応の実施等、より相談しやすい環境整備に努めるべきである。

（適正管理への誘導）

- ・適正化法の改正を踏まえ、マンション管理適正化推進計画を作成し、適正管理への誘導に努めるべきである。なお、改正適正化法が施行される 2022（令和 4）年度内を目途に計画を作成することが望ましい。
- ・適正な管理が行われているマンションに対しては、認定を取得することで、市場において評価されることや、区分所有者全体の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる効果が期待できるため、管理計画認定制度の導入を検討すべきである。
- ・適正な管理が行われていないマンションに対しては、今後、国が定めるガイドライン等に基づき適切に助言、指導及び勧告を実施すべきである。なお、指導等によるマンションの市場における評価への影響も鑑み、その取扱等については、次期住宅政策審議会においても十分議論すべきである。

（管理適正化に向けた計画的な取組の推進）

- ・マンション管理適正化推進計画の作成にあたっては、本答申の内容を具体的に反映させて、推進にあたっては、計画的かつ継続的に取り組むべきである。

4 さらなる施策の展開に向けて

ここでは、本審議会では時間的制約から十分な議論には至らなかったものの、今後継続して検討することが望ましい取組について、方向性を提言する。

(マンションの再生を見据えた区分所有者の意識の醸成)

- ・将来における建替えや敷地売却等の再生に関する合意形成を円滑に進めるためには、早い段階から、区分所有者間で再生に向けた中長期的ビジョンを共有しておくことが重要であることから、市は、そのために必要となる情報提供や意識啓発等あり方について検討していくことが必要である。

資料編

a. 参考資料

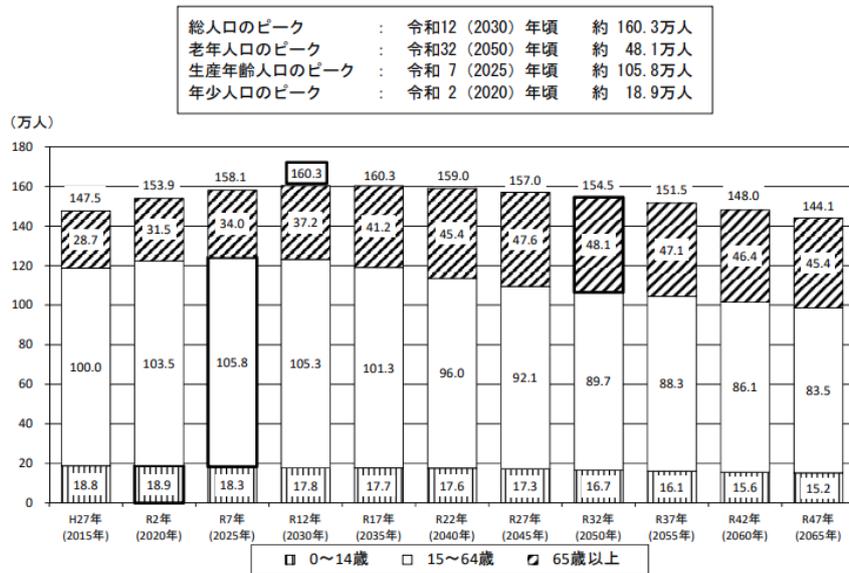
I 公平性を踏まえた住宅セーフティネットの中核を担う市営住宅の持続的な運営確保に向けて

1 市営住宅を取り巻く現状・課題

(1) 市営住宅の提供に関する現状・課題

(市全体の人口と住宅供給状況)

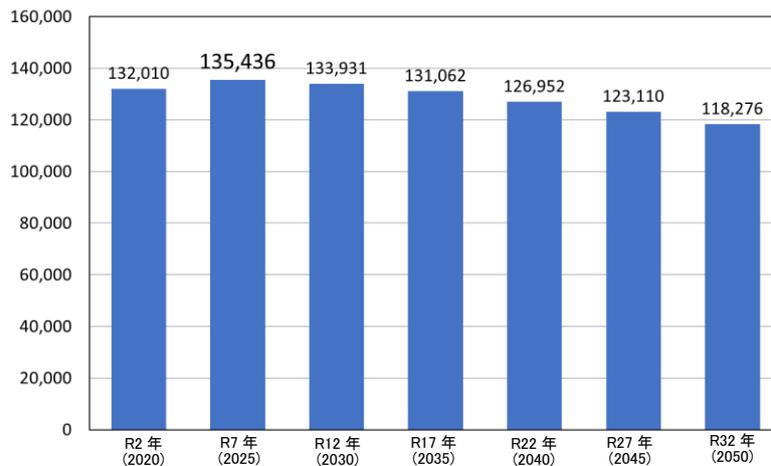
図(1) - 1 年齢3区分別将来人口



資料：川崎市総合計画第3期実施計画の策定に向けた将来人口推計（令和3年4月 総務企画局）

(住宅に困窮する低所得世帯の増加)

図(1) - 2 住宅に困窮する低所得世帯数の推移



資料：川崎市まちづくり局資料

※公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成 28 年 8 月（改定）に記載のストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）を基に川崎市まちづくり局が作成。

※著しい困窮年収：川崎市における最低居住面積水準を満たす民間賃貸住宅に居住するために必要な年収を推計。

※著しい困窮年収未満の世帯数：市営住宅の施策対象のうち、著しい困窮年収に満たない世帯数を推計。

(高い応募倍率)

ア 応募倍率の状況

表(1) - 1 近年の市営住宅の応募倍率の推移

年度	募集時期	新築			空家			合計(新築+空家)		
		募集戸数	応募者数	募集倍率	募集戸数	応募者数	募集倍率	募集戸数	応募者数	募集倍率
R1 (※)	6月	0	0	0.0	244	2,997	12.3	244	2,997	12.3
	9月	21	329	15.7	170	2,043	12.0	191	2,372	12.4
	12月	0	0	0.0	155	2,263	14.6	155	2,263	14.6
	3月	2	11	5.5	126	2,050	16.3	128	2,061	16.1
	年度計	23	340	14.80	695	9,353	13.50	(※)718	9,693	13.50
H30 (※)	5月	56	318	5.68	397	3,870	9.75	453	4,188	9.25
	10月	30	194	6.50	439	3,668	8.40	469	3,862	8.40
	12月	0	0	0.00	8	78	9.80	8	78	9.80
	年度計	86	512	5.95	844	7,616	9.02	(※)930	8,128	8.74
H29	5月	48	572	11.92	475	3,935	8.28	523	4,507	8.62
	10月	56	367	6.55	395	3,710	9.39	451	4,077	9.04
	年度計	104	939	9.03	870	7,645	8.79	974	8,584	8.81
H28	5月	118	1,473	12.48	419	3,493	8.34	537	4,966	9.25
	10月	84	975	11.61	338	3,133	9.27	422	4,108	9.73
	年度計	202	2,448	12.12	757	6,626	8.75	959	9,074	9.46
H27	5月	0	0	0.00	268	4,743	17.70	268	4,743	17.70
	10月	79	759	9.61	310	3,760	12.13	389	4,519	11.62
	年度計	79	759	9.61	578	8,503	14.71	657	9,262	14.10

資料：川崎市まちづくり局資料

※H30年11月から実施している常時募集は先着順のため、その募集戸数は本表に含めない。

イ 低所得世帯数に対する公営住宅(市営住宅及び県営住宅)戸数の割合(カバー率)

表(1) - 2 低所得世帯に対する公営住宅カバー率における他自治体との比較

	札幌市	仙台市	さいたま市	東京特別区	横浜市	川崎市	名古屋市	京都市	大阪市	神戸市	広島市	福岡市
総世帯数(A)	924,000	509,200	546,200	4,914,400	1,655,100	701,600	1,073,000	710,500	1,381,100	709,100	538,400	793,700
低額所得世帯数(300万円未満)(A)	370,100	178,400	141,200	1,367,800	442,700	178,900	340,600	302,700	605,800	254,300	171,300	313,700
公営住宅戸数(A)	31,456	22,329	12,174	166,252	47,533	21,389	76,031	22,957	99,725	50,394	18,019	30,881
総世帯数に対する公営住宅のカバー率【C/A】	3.4%	4.4%	2.2%	3.4%	2.9%	3.0%	7.1%	3.2%	7.2%	7.1%	3.3%	3.9%
低額所得世帯に対する公営住宅のカバー率【C/B】	8.5%	12.5%	8.6%	12.2%	10.7%	12.0%	22.3%	7.6%	16.5%	19.8%	10.5%	9.8%

資料：川崎市まちづくり局資料

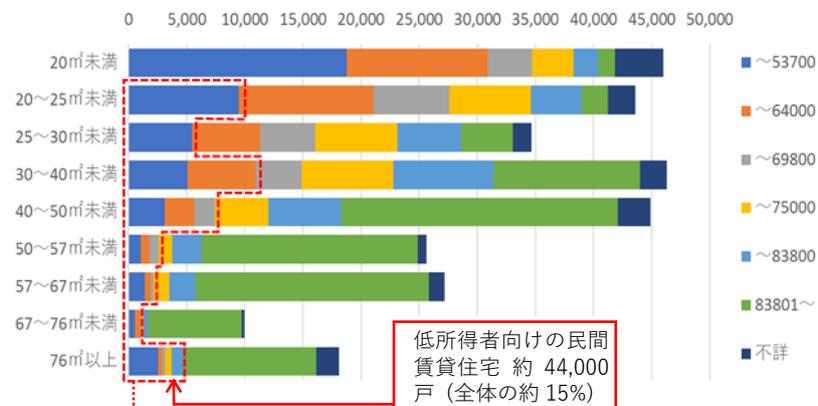
※低額所得世帯：世帯員全員の年間収入(税込み)が300万円未満の世帯。

※(A),(B)は平成30年住宅・土地統計調査による。

※(C)は横浜市建築局調べによる(平成31年3月31日)。

(低所得者向けの民間賃貸住宅の状況)

図(1) - 3 世帯人員に応じた住戸規模を満たす市内民間賃貸住宅のうち、低家賃の住戸数



《川崎市における世帯人員に応じた住宅扶助費と最低居住面積の関係》

世帯人数	住宅扶助費(上限額)	最低居住面積
1人	53,700円	20㎡
2人	64,000円	30㎡
3人	69,800円	40㎡
4人		50㎡
5人		57㎡
6人	75,000円	67㎡
7人~	83,800円	76㎡

資料：川崎市まちづくり局資料

※低家賃：住宅扶助費の上限額以下の家賃。

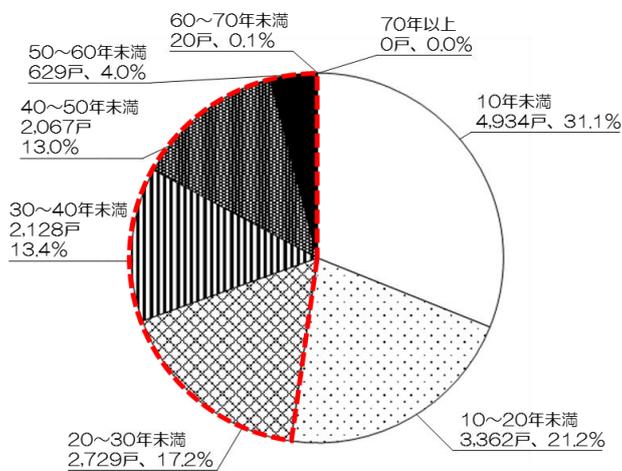
※住居規模：最低居住面積水準の広さ。

※平成30年住宅・土地統計調査の調査票情報を独自集計したもの。

(入居者の長い居住期間)

ア 居住年数の状況

図(1) - 4 市営住宅の入居世帯の居住年数別世帯数

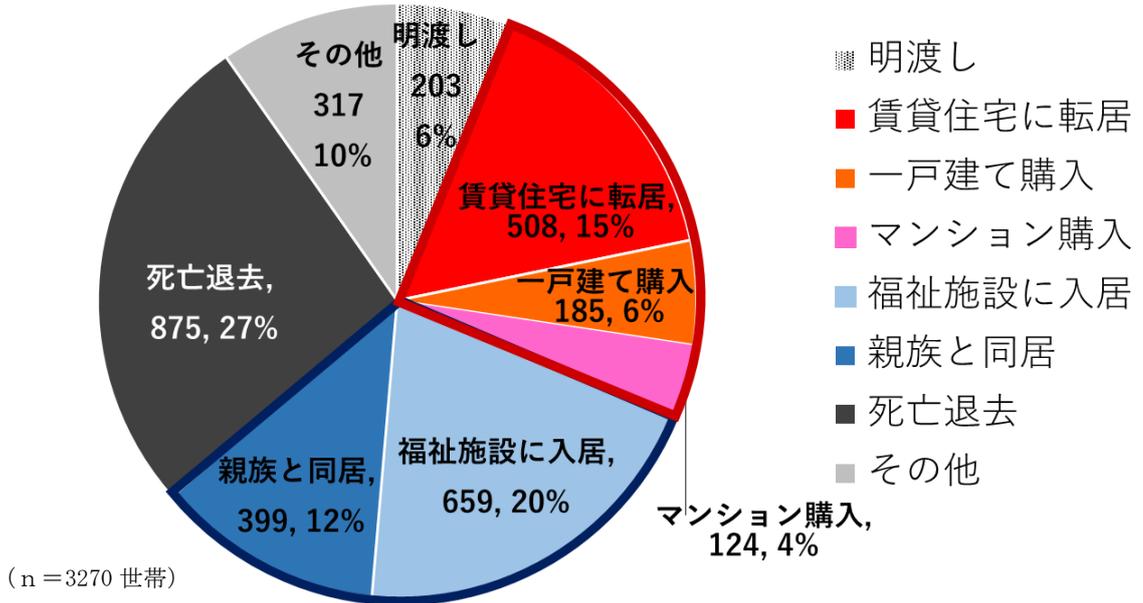


居住年数	世帯数	比率
10年未満	4,934	31.1%
10~20年未満	3,362	21.2%
20~30年未満	2,729	17.2%
30~40年未満	2,128	13.4%
40~50年未満	2,067	13.0%
50~60年未満	629	4.0%
60~70年未満	20	0.1%
70年以上	0	0.0%
合計	15,869	100.0%

資料：川崎市まちづくり局資料 (平成31年4月1日時点)

イ 市営住宅の退去理由の状況

図(1) - 5 市営住宅の退去理由別の割合



資料：川崎市まちづくり局資料
 ※H26. 4. 1～H31. 4. 1 の間に退去した世帯を対象に調査。

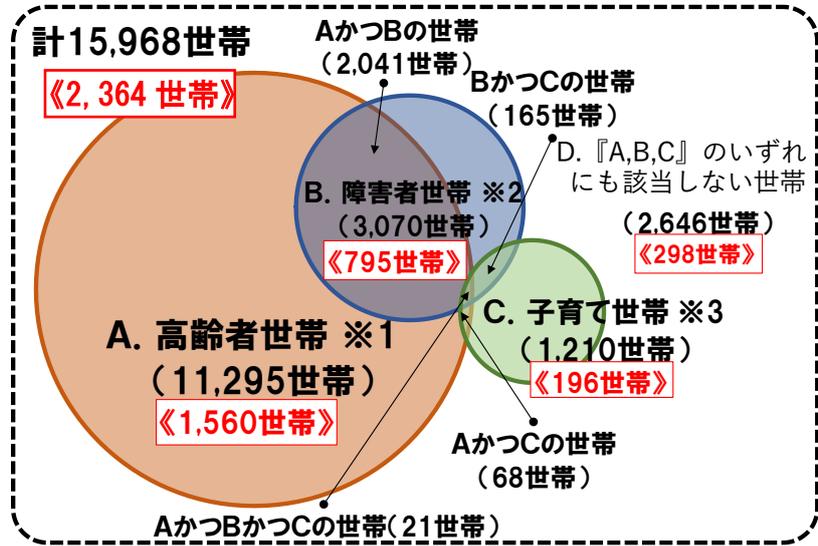
図(1) - 6 入居時年齢別・居住期間毎の退去理由の割合



資料：川崎市まちづくり局資料
 ※H26. 4. 1～H31. 4. 1 の間に退去した世帯を対象に調査。

(入居者の高い高齢化率)

図(1) - 7 市営住宅の入居者世帯の世帯属性



資料：川崎市まちづくり局資料（平成31年4月1日時点）

※赤字《》は属性A～Dそれぞれの世帯のうちの生活保護受給世帯数。

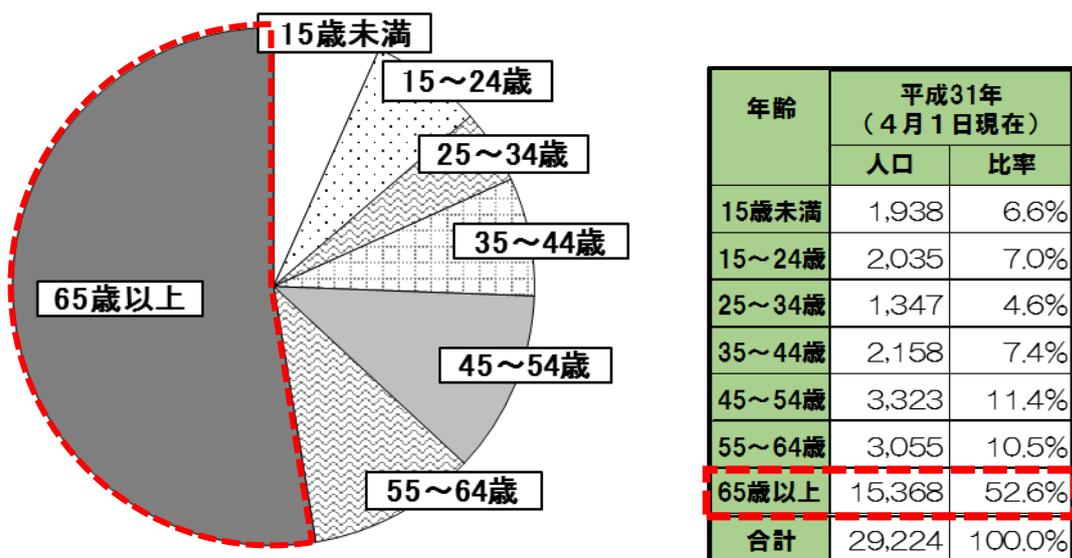
ただし、属性間の重複は考慮しない。

※1：使用者が65歳以上の世帯。

※2：身体障害、知的障害、精神障害のいずれかに該当する者がいる世帯。

※3：義務教育終了児童が同居する世帯。

図(1) - 8 市営住宅の入居者の年齢構成



資料：川崎市まちづくり局資料（平成31年4月1日時点）

表（１）－３ 入居者の年齢構成の推移

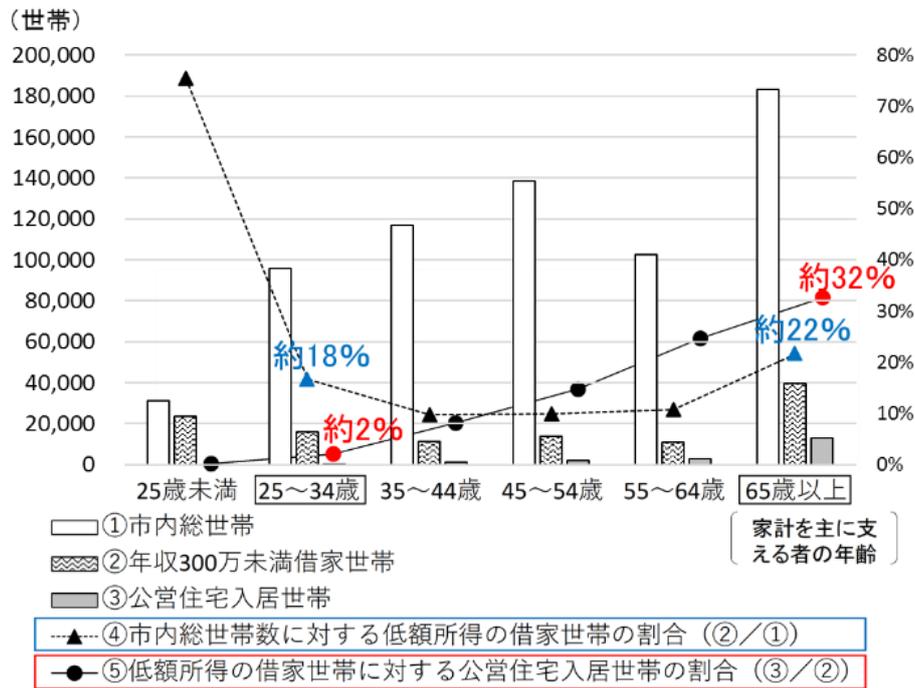
年齢	市営住宅入居者						全市					
	平成31年 (4月1日現在)		平成28年 (4月1日現在)		平成22年 (3月末現在)		平成30年(※) (10月1日現在)		平成28年 (10月1日現在)		平成22年 (10月1日現在)	
	人口	比率	人口	比率	人口	比率	人口	比率	人口	比率	人口	比率
15歳未満	1,938	6.6%	1,985	6.6%	2,777	8.0%	189,281	12.5%	188,414	12.6%	185,571	13.1%
15～24歳	2,035	7.0%	2,492	8.2%	3,427	9.9%	163,849	10.8%	158,077	10.6%	149,304	10.6%
25～34歳	1,347	4.6%	1,598	5.3%	2,438	7.0%	210,988	13.9%	212,773	14.3%	235,122	16.7%
35～44歳	2,158	7.4%	2,698	8.9%	3,714	10.7%	241,262	15.9%	251,647	16.9%	258,197	18.3%
45～54歳	3,323	11.4%	3,366	11.1%	3,394	9.8%	244,725	16.1%	229,333	15.4%	177,424	12.6%
55～64歳	3,055	10.5%	3,496	11.5%	5,463	15.8%	159,679	10.5%	154,264	10.4%	168,493	11.9%
65歳以上	15,368	52.6%	14,670	48.4%	13,390	38.7%	306,699	20.2%	294,969	19.8%	237,298	16.8%
合計	29,224	100.0%	30,305	100.0%	34,603	100.0%	1,516,483	100.0%	1,489,477	100.0%	1,411,409	100.0%

資料：川崎市まちづくり局資料（平成31年4月1日時点）

※全市人口は川崎市公表資料（国勢調査を基数に住民基本台帳による数値）。

※年齢不詳を除く。

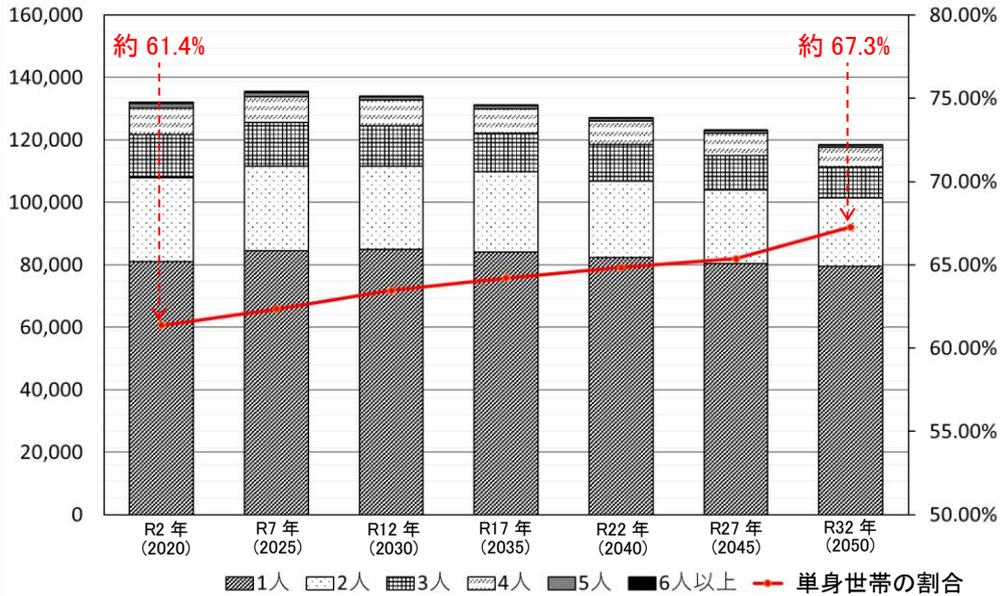
図（１）－９ 世帯主年齢別の低額所得の借家世帯と公営住宅入居世帯の割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

(入居者の単身世帯の増加)

図(1) - 10 住宅に困窮する低所得世帯数のうち、単身世帯の割合の推移



資料：川崎市まちづくり局資料

※公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成 28 年 8 月 (改定) に記載のストック推計プログラム (将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計) を基に川崎市まちづくり局が作成。

※著しい困窮年収：川崎市における最低居住面積水準を満たす民間賃貸住宅に居住するために必要な年収を推計。

※著しい困窮年収未満の世帯：市営住宅の施策対象のうち、著しい困窮年収に満たない世帯数を推計。

(住宅使用料の仕組み)

図(1) - 11 住宅使用料 (家賃) の仕組み

○住宅使用料 (家賃) は、次のように決定。
使用料は年度ごとに決定するため、入居者は、毎年、収入を申告。
なお、市町村には「**利便性係数**」のみ裁量有り。

住宅使用料 (家賃) = 基礎使用料 × 応益係数

(国が決定する基礎的な使用料) × (住宅から受ける便益を考慮した係数)

区分	月収額の範囲	基礎使用料
1 (~10%)	0円 ~ 104,000円	34,400円
2 (~15%)	104,001円 ~ 123,000円	39,700円
3 (~20%)	123,001円 ~ 139,000円	45,400円
4 (~25%)	139,001円 ~ 158,000円	51,200円
5 (~32.5%)	158,001円 ~ 186,000円	58,500円
6 (~40%)	186,001円 ~ 214,000円	67,500円
7 (~50%)	214,001円 ~ 259,000円	79,000円
8 (50%~)	259,001円 ~	91,100円

※平均家賃：約 28,212円 (平成31年4月)

※平均近傍同種の住宅の家賃：約 70,540円 (平成31年4月)

応益係数 (①×②×③×④)

- ①立地係数：市町村の立地の偏差に応じた値
- ②規模係数：住宅の専用部分の床面積に応じた値
- ③経過年数係数：建設時からの経過年数に応じた値
- ④利便性係数：住宅の利便性 (住宅周辺の地域の状況、住宅の設備等) に応じて地方公共団体が定める値

この4つの係数を掛け合わせて算出する。

〔使用料の算定例〕月収額110,000円の世帯で、入居する住宅の応益係数が0.5の場合、基礎使用料39,700円×応益係数0.5=19,800円 (百円未満切捨て)

○また、市営住宅の使用料 (家賃) は、次のように国と市が補助を行っている。

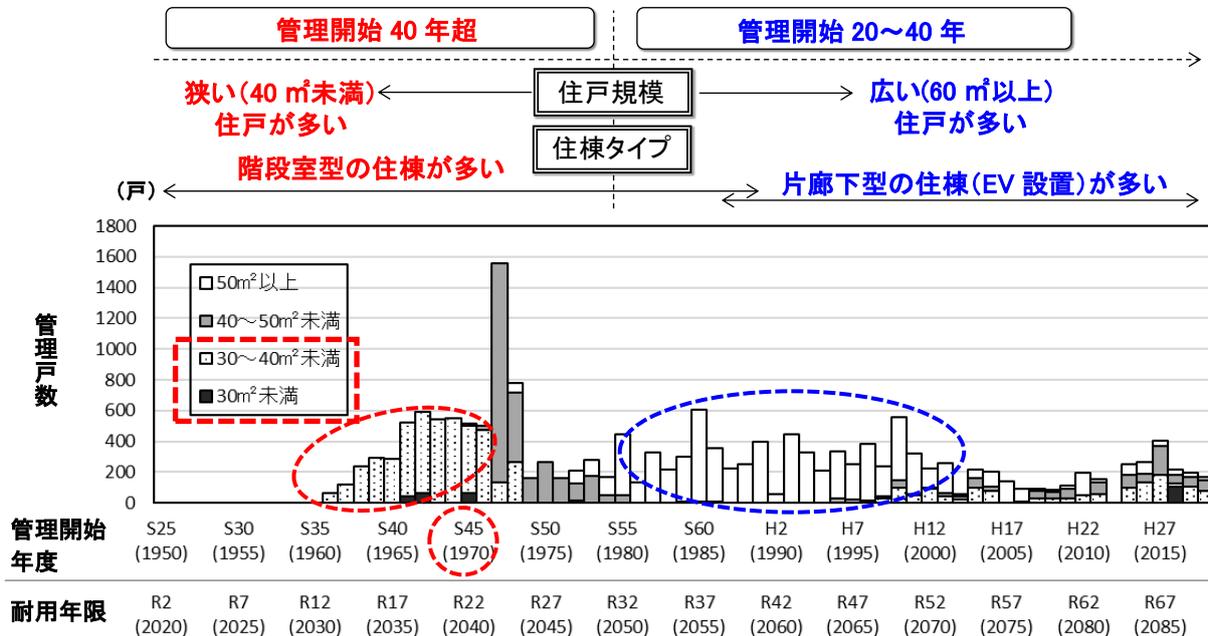
入居者の支払う使用料 = 近傍同種の住宅の家賃 - 国と市が補助する額

(市営住宅の建設費の償還や維持管理に必要な使用料) - (収入申告の必要あり)

(2) 市営住宅ストックの現状・課題

(老朽化した市営住宅ストック)

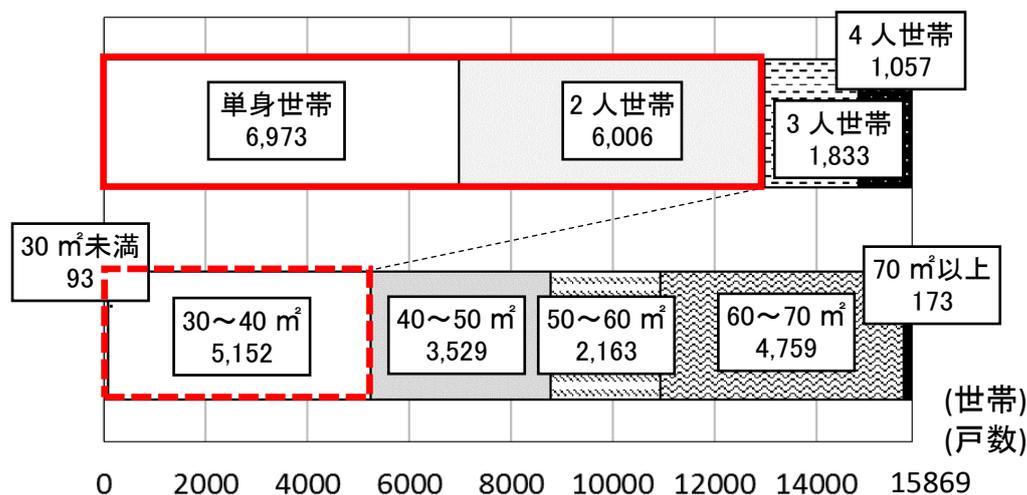
図(2)-1 管理開始年別・住戸面積別管理戸数



資料：川崎市まちづくり局資料（平成 31 年 4 月 1 日時点）
※借上市営住宅含む

(小規模住戸の割合が少ない)

図(2)-2 世帯人員別の世帯数と住戸規模別の住戸数



資料：川崎市まちづくり局資料（平成 31 年 4 月 1 日時点）
※入居のある住戸を対象に調査。

Ⅱ 市民の安心・安全な暮らしを支えるためのマンションの管理適正化の促進に向けて

1 マンションを取り巻く現状・課題

(1) マンションをめぐる近年の国の動向

図(1)－1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律の概要

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及び マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

背景・必要性

- ◆**築40年超**のマンションは現在の81.4万戸から**10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸**となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な**高経年マンションが急増する見込み**
- ◆老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための**維持管理の適正化**や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの**再生に向けた取組の強化**が喫緊の課題



法律の概要

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定【公布後2年以内施行】

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【公布後2年以内施行】

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- マンション管理適正化推進計画制度**…基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- 管理計画認定制度**…マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- 管理適正化のための指導・助言等**…管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充【公布後1年6か月以内施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

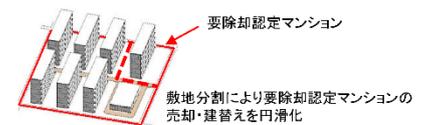
- ①**外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ②**バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
 - ・建替時の容積率特例



(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)

団地における敷地分割制度の創設【公布後2年以内施行】

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



要除却認定マンション

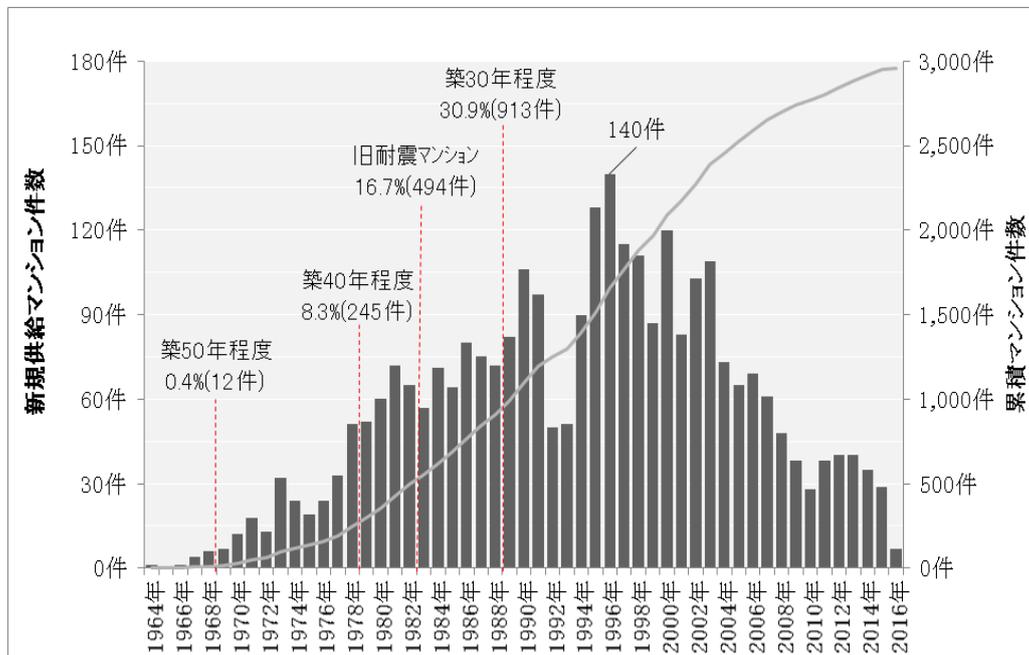
敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

資料：国土交通省資料

(2) 市のマンションの現状・課題

(ストック数の状況)

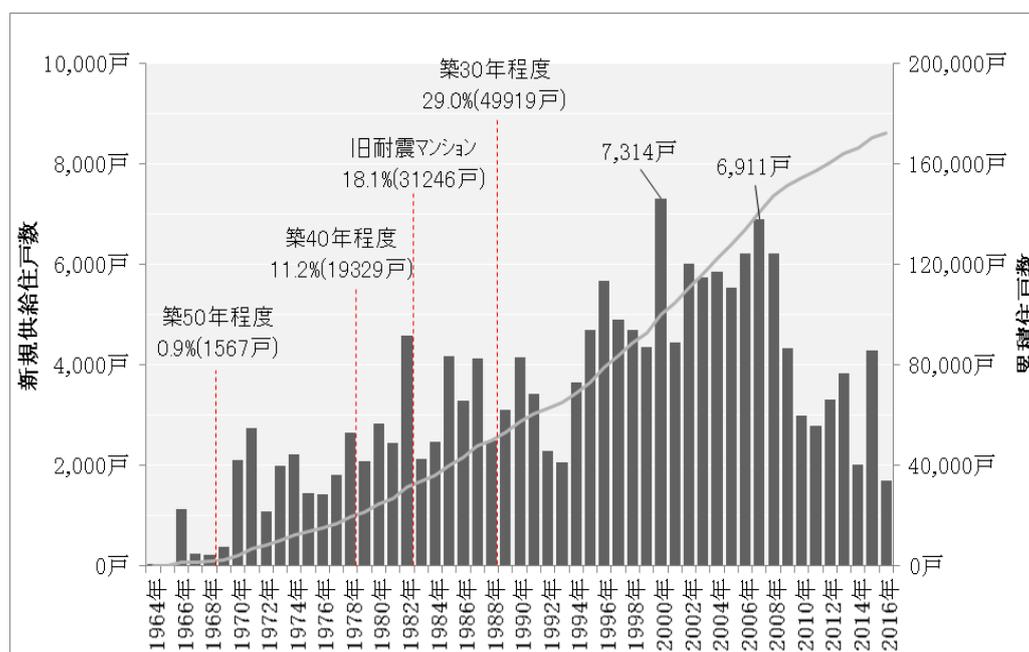
図(2)-1 市内マンション件数(団地数)の推移



資料：川崎市まちづくり局資料(平成28年4月時点)

※この調査で調査対象とするマンションは、区分所有建物、非木造建築物かつ6戸以上の建物とした。

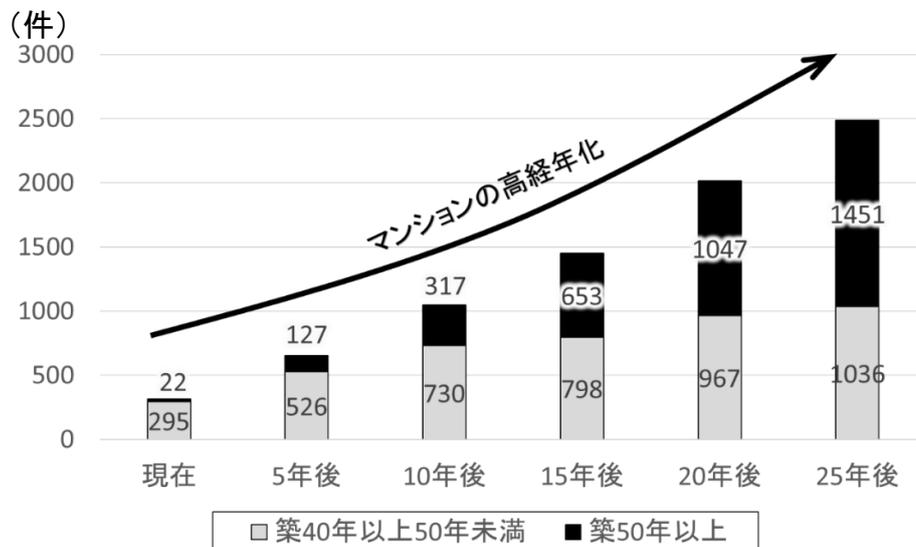
図(2)-2 市内マンション住戸数の推移



資料：川崎市まちづくり局資料(平成28年4月時点)

※この調査で調査対象とするマンションは、区分所有建物、非木造建築物かつ6戸以上の建物とした。

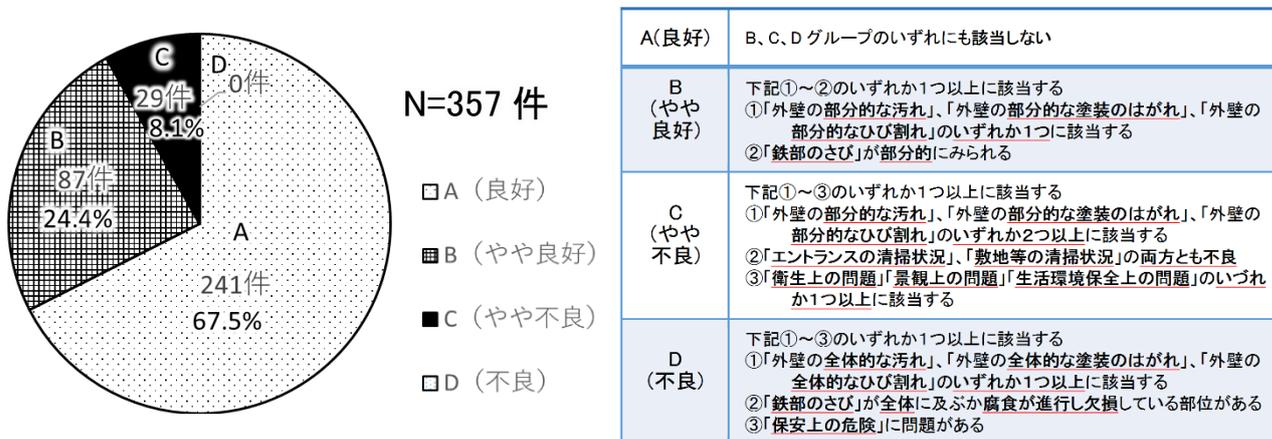
図(2)-3 市内高経年マンション件数の推移予想



資料：川崎市まちづくり局資料（令和2年3月時点での予想）

(高経年マンションの管理の実態)

図(2)-4 外観目視調査による管理水準別分類結果



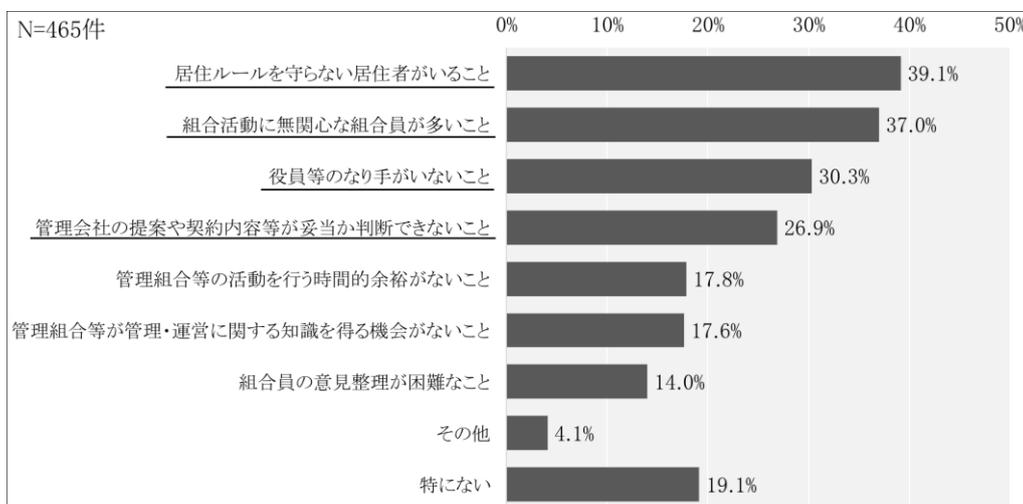
資料：川崎市まちづくり局資料（令和2年度）

※360団地の高経年マンション等を対象に現地調査を実施。

※3団地は現地において存在を確認できなかったため、357件を対象に結果を取りまとめた。

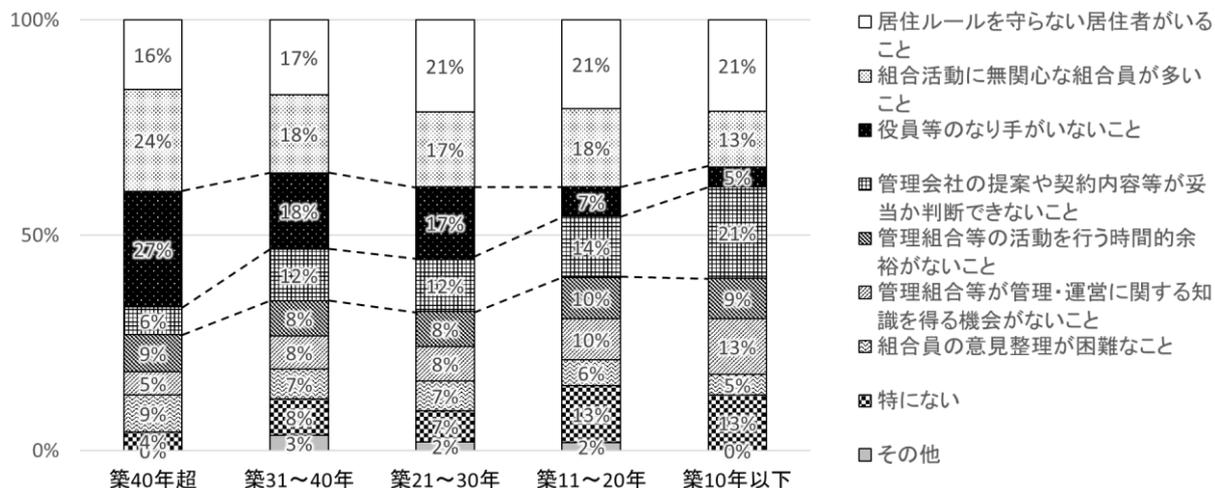
(マンション管理組合が抱える課題)

図(2)-5 市内分譲マンションの管理・運営上の問題点



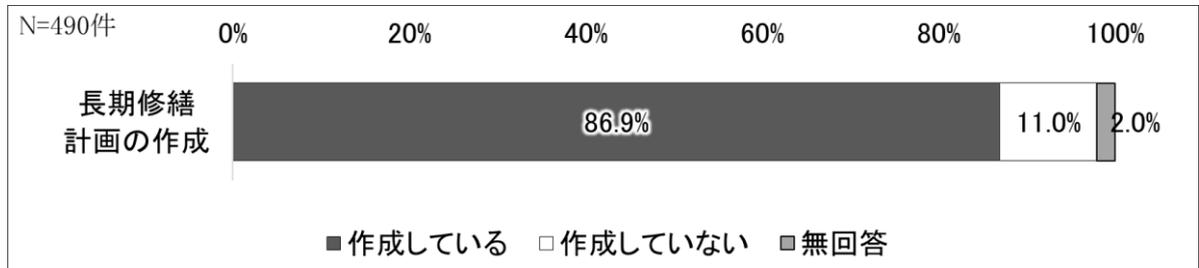
資料：川崎市まちづくり局資料（平成30年度）
 ※平成30年に実施した市内2,956のマンション管理組合に対するアンケート調査を元に作成。

図(2)-6 管理運営上の問題点（築年数別）



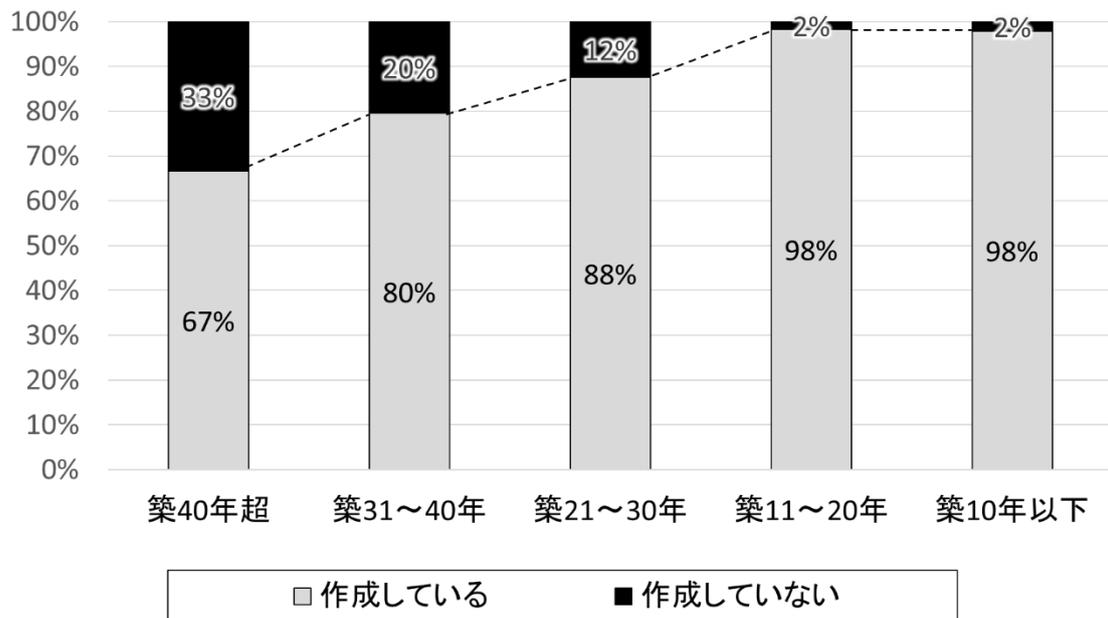
資料：川崎市まちづくり局資料（平成30年度）
 ※平成30年に実施した市内2,956のマンション管理組合に対するアンケート調査を元に作成。

図（２）－ 7 長期修繕計画作成の有無



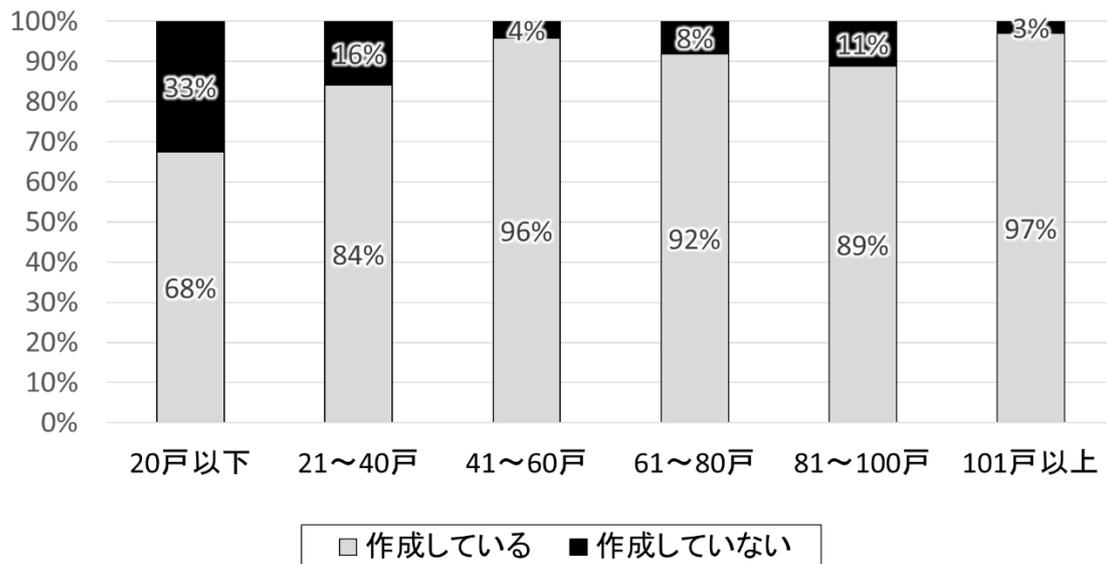
資料：川崎市まちづくり局資料（平成 30 年度）
 ※平成 30 年に実施した市内 2,956 のマンション管理組合に対するアンケート調査を元に作成。

図（２）－ 8 長期修繕計画作成の有無（築年数別）



資料：川崎市まちづくり局資料（平成 30 年度）
 ※平成 30 年に実施した市内 2,956 のマンション管理組合に対するアンケート調査を元に作成。

図（２）－ ９ 長期修繕計画作成の有無（築年数別）



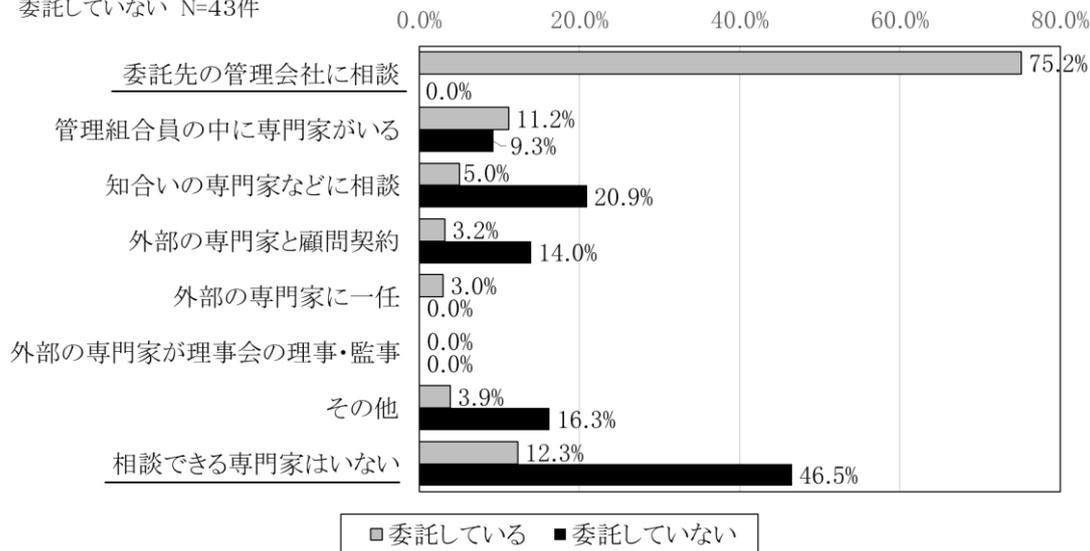
資料：川崎市まちづくり局資料（平成 30 年度）

※平成 30 年に実施した市内 2,956 のマンション管理組合に対するアンケート調査を元に作成。

図（２）－ 10 市内マンションの相談先（管理委託の有無別）

委託している N=439件

委託していない N=43件



資料：川崎市まちづくり局資料（平成 30 年度）

※平成 30 年に実施した市内 2,956 のマンション管理組合に対するアンケート調査を元に作成。

2 用語解説 (50 音順)

(ア行)

アウトリーチ

援助が必要であるにもかかわらず、自発的に申し出をしない人々等に対して、公共機関等が積極的に働きかけて支援の実現をめざすこと。

インセンティブ

誘因または目標を達成するための有利な条件。

NPO

福祉・まちづくり・環境など非営利活動を行う市民団体の総称。1998（平成 10）年に特定非営利活動法人に法人格を付与する「特定営利活動促進法」が施行された。

LGBTQ

セクシュアルマイノリティ（性的少数者）を表す言葉。レズビアン（同性を好きになる女性）、ゲイ（同性を好きになる男性）、バイセクシュアル（両性を好きになる人）、トランスジェンダー（生物学的・身体的な性、出生時の戸籍上の性と性自認が一致しない人）、クエスチョニングまたはクイア（性的指向や性自認が定まっていない人）の頭文字をとったもの。

(カ行)

川崎市マンション管理組合登録・支援制度

登録したマンションに対して、市の支援制度や法改正等のマンションを取り巻く最新の動向などの情報を提供する「マンション便り」の発行や、他のマンション管理組合との情報交換等をするための場を提供する「管理組合交流会」の開催、マンション管理アドバイザーを複数回派遣するなど、管理組合への情報提供や意識啓発を実施する川崎市の制度。

管理代行制度

地域における公営住宅や地方住宅供給公社が管理する住宅を一体として管理することが適当な場合において、地方公共団体又は地方住宅供給公社が当該公営住宅を管理する事業主体の同意を得て、当該公営住宅の管理（家賃等に関するものを除く。）を代わって行うことを認めた公営住宅法に基づく制度。

居住支援協議会

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」第 10 条に基づ

き任意で設立することができる協議会であり、川崎市においては「住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保のための居住支援の充実」を目指し、川崎市、不動産関係団体、居住支援団体等が参加する総合的な居住支援の検討の場として平成 28 年 6 月 30 日に設立。

コミュニティバランス

居住地を共にすることで形成される組織などにおける、世帯人数や年齢、世帯属性等のバランス。

(サ行)

指定管理者制度

広く民間事業者等に公の施設の管理を代行させ、市民サービスの向上、経費の削減を図りながら、多様化する市民ニーズに、より効率的・効果的に対応していくための制度。

住宅確保要配慮者

高齢者、障害者、ひとり親世帯、外国人等の賃貸住宅への入居に制約を受ける懸念のある、住宅の確保に特に配慮が必要な者。

住宅セーフティネット

住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保できるような様々な仕組み。

小規模多機能型居宅介護

利用者が可能な限り自立した日常生活を送ることができるよう、利用者の選択に応じて、施設への「通い」を中心として、短期間の「宿泊」や利用者の自宅への「訪問」を組み合わせ、家庭的な環境と地域住民との交流の下で日常生活上の支援や機能訓練を行うサービスのこと。

シルバーハウジング

住宅政策と福祉施策の密接な連携の下に、ハード・ソフトの両面にわたり高齢者の生活特性に配慮した住宅。シルバーハウジング・プロジェクトとして供給される住宅はこの一部。

すまいの相談窓口

川崎市と川崎市住宅供給公社が運営する無料の相談窓口。高齢者や障害のある方等、ご自身で住まい探しを行うことが難しい方等からの住み替え相談や、空き家の困

りごとに対する情報提供等を行っている。

政策空家

建替え事業等を円滑に進めるために募集を停止している空き家のこと。火災罹災者やDV被害者等のセーフティネットとして一時利用を行う場合もある。

(タ行)

段差解消工事等費用助成制度

川崎市マンション管理組合登録・支援制度に登録したマンションを対象として、共用部の階段等の段差箇所について、手すりの設置やスロープ等の段差を解消する工事を実施する場合、工事費用の最大 1/3 を助成する川崎市の制度。

長期修繕計画

分譲マンションの性能を維持し老朽化を防止するために、管理組合が作成する分譲マンションの長期的な修繕計画のこと。

デイサービス

利用者が通所介護の施設に通い、施設では、食事や入浴などの日常生活上の支援や、生活機能向上のための機能訓練や口腔機能向上サービスなどを日帰りで提供するサービスのこと。

特定公共賃貸住宅

中堅所得者を対象として地方公共団体が管理する良質なファミリータイプの賃貸住宅。入居者の家賃の減額に対する補助を、地方公共団体及び国が行う。

特定目的住宅

住宅に困窮する実情に応じ適切な規模、設備等に配慮した住宅で特定の目的に限定した住宅であり、多家族世帯向けや車イス利用者向け、シルバーハウジングなどの種類がある。

(ハ行)

P F I

PFI とは、公共事業を実施するための手法の一つ。民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。

正式名称を、Private-Finance-Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシ

アチブ) といい、頭文字をとって PFI と呼ばれている。

ポータルサイト

インターネット上で入り口となるウェブサイトのこと。ここでは、川崎市のマンション施策等に関する情報を探し出すための基点となるウェブサイトを想定している。

(ラ行)

ライフステージ

住まいとの関わりで家族の構成が変化する段階をいい、若年単身、結婚、子どもの出生・成長、子どもの独立又は2世代居住、高齢夫婦・高齢単身又は3世代居住といった大きな循環がある。今日では、この循環も多様化してきている。

b. 審議経過

1 審議会

回数	開催年月日	議題
第1回	令和元年7月24日	(1)第10次審議会への諮問について (2)今後の審議の進め方について
第2回	令和2年3月17日	(1)『市営住宅のあり方検討』～市営住宅の政策的役割の明確化について～
第3回	令和3年1月27日	(1)『市営住宅のあり方検討』～より適確・公平な提供について～ (2)市営住宅における次期管理手法の検討 (3)分譲マンションの管理適正化に向けた取組の方向性
第4回	令和3年4月30日	(1)『市営住宅のあり方検討』 (1)-1 持続可能な経営確保に向けたストック運営のあり方 (1)-2 公平な受益と負担のあり方 (2)分譲マンションの管理適正化に向けた取組の方向性 (3)第10次川崎市住宅政策審議会答申【概要】

2 専門部会

回数	開催年月日	議題
第1回	令和元年10月25日	(1)『市営住宅のあり方検討』～市営住宅に求められる役割と今後の取組の方向性～
第2回	令和2年1月31日	【合同部会】 (1)『市営住宅のあり方検討』～市営住宅の政策的役割の明確化について～ (2)市営住宅の次期管理手法の検討の方向性について
第3回	令和2年7月31日	(1)『市営住宅のあり方検討』～住宅困窮者へのより適確・公平な提供について～ (2)マンション管理の適正化に向けた取組の方向性
第4回	令和2年10月29日	(1)『市営住宅のあり方検討』～より適確・公平な提供について～
第5回	令和2年11月6日	【合同部会】 (1)市営住宅次期管理手法の検討について
第6回	令和3年3月23日	(1)『市営住宅のあり方検討』 (1)-1 持続可能な経営確保に向けたストック運営のあり方 (1)-2 公平な受益と負担のあり方 (1)-3 特定公共賃貸住宅の活用方針について (2)分譲マンションの管理適正化に向けた取組の方向性 (3)第10次川崎市住宅政策審議会答申の骨子（市営住宅施策に関する素案）

3 事業評価部会

回数	開催年月日	議題
第1回	令和元年7月30日	(1)市営住宅管理業務事業評価について (2)市営住宅管理業務事業計画書について
第2回	令和2年1月31日	【合同部会】 (1)『市営住宅のあり方検討』～市営住宅の政策的役割の明確化について～ (2)市営住宅の次期管理手法の検討の方向性について
第3回	令和2年8月27日	(1)平成31年度評価結果について (2)次期管理手法について
第4回	令和2年11月6日	【合同部会】 (1)市営住宅次期管理手法の検討について
第5回	令和3年3月19日	(1)令和2年度暫定評価結果について

c. 第10次川崎市住宅政策審議会委員名簿（令和元年5月1日～令和3年4月30日）

1 第10次川崎市住宅政策審議会

区分	分野	氏名	職
学識 経験者 (6名)	住宅政策	◎田村 誠邦	株式会社アークブレイン 代表取締役
	公共経済	○川崎 一泰	中央大学総合政策学部教授
	子ども環境	三輪 律江	横浜市立大学国際教養学部教授
	高齢者居住	山崎 さゆり	田園調布学園大学人間福祉学部教授
	住環境計画	薬袋 奈美子	日本女子大学家政学部教授
	建築計画	山田 あすか	東京電機大学未来科学部教授
市民 (6名)	地域活動関係 【推薦】	柴田 範子	特定非営利活動法人楽理事長
	障害者関係 【推薦】	清水 誠 (～令和2年1月6日)	公益財団法人川崎市身体障害者協会理事
		船橋 光俊 (令和2年3月1日～)	公益財団法人川崎市身体障害者協会理事
	子育て関係 【推薦】	近藤 芳晴 (～令和2年12月31日)	一般財団法人川崎市保育会理事長
		粕賀 廣洋 (令和3年1月1日～)	一般財団法人川崎市保育会理事長
	【公募】	長野 博子	—
	【公募】	石井 俊江	—
【公募】	永島 優子	—	
事業者 (3名)	不動産取引 関係【推薦】	中尾 健治 (～令和2年9月30日)	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 川崎北支部支部長
		渡邊 武人 (令和2年10月1日～)	公益社団法人神奈川県宅地建物取引業協会 川崎南支部支部長
	賃貸住宅管理 関係【推薦】	市川 功一	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
	高齢者福祉 関係【推薦】	落合 明美	一般財団法人高齢者住宅財団 企画部長

◎会長 ○副会長

2 第10次川崎市住宅政策審議会専門部会

区分	分野	氏名	職
学識 経験者	公共経済	○川崎 一泰	中央大学総合政策学部教授
	子ども環境	三輪 律江	横浜市立大学国際教養学部教授
市民	地域活動 関係【推薦】	柴田 範子	特定非営利活動法人楽理事長
事業者	賃貸住宅管理 関係【推薦】	市川 功一	公益財団法人日本賃貸住宅管理協会
	高齢者福祉 関係【推薦】	落合 明美	一般財団法人高齢者住宅財団 企画部長

○部会長

オブザーバー

区分	分野	氏名	職
学識 経験者	住宅政策	田村 誠邦	株式会社アークブレイン 代表取締役
	建築計画	山田 あすか	東京電機大学未来科学部教授

3 第10次川崎市住宅政策審議会事業評価部会

区 分	分 野	氏 名	職
学識 経験者	公共経済	川崎 一泰	中央大学総合政策学部教授
	建築計画	○山田 あすか	東京電機大学未来科学部教授

○部会長

オブザーバー

区 分	分 野	氏 名	職
-	福祉	菅野 清	神奈川県社会福祉士会理事（社会福祉士）
	法律	吉澤 幸次郎	神奈川県弁護士会川崎支部 川崎グリーン法律事務所（弁護士）

d. 川崎市住宅政策審議会への諮問について

31川ま住推第444号
令和元年7月10日

川崎市住宅政策審議会 会長 様

川崎市長 福田 紀彦



市営住宅の持続的な運営、マンションの管理適正化の
促進等に向けた住宅施策のあり方について（諮問）

本市においては、2020年に超高齢社会を迎え、さらに、将来的には人口減少社会に突入することが見込まれており、地域の力で住まい及び暮らしを支えるとともに、住宅ストックを地域の資産として捉え、適切に維持、保全、更新しながら最大限活用し、誰もが安心して住み続けられる地域社会を構築していくことが求められています。

特に、住宅セーフティネットの要となる市営住宅については、厳しい財政状況の下、老朽化が進行する一方で、住宅確保要配慮者の増加など社会経済状況の変化への対応が必要であり、福祉施策との適切な役割分担を行いつつ、市営住宅が持続的にその役割を果たしていくことが求められています。

また、市民の住まいの居住形態として定着したマンションにおいては、その高経年化及び区分所有者の高齢化が進む中、管理組合による適正な維持管理を確保するとともに、老朽化したマンションについては、適切に再生・建替え等を促進していく必要があります。

こうした状況を踏まえ、市営住宅の持続的な運営、マンションの管理適正化の促進、その他本市の直面する課題に対応するための住宅施策のあり方について、貴審議会の意見を伺います。